MYRDALSVEGEN 32G

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Meglers verdivurdering
Eiendomskart
Tegninger
Energimerking
Husordensregler
Protokoll fra årsmøte 27.3.2025
Protokoll fra årsmøte 14.5.2025
Protokoll fra årsmøte 5.6.2025
Innkalling til årsmøte 5.6.2025
Innkalling til årsmøte 27.3.2025
Innkalling til årsmøte 14.5.2025
Vedtekter for realsameiet lonapark anlegg
Vedtekter for Loneparken driftsforening
Planinformasjon
Best om parkering dok.144148
Seksjonering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Medlem av NITO

3 roms leilighet

Myrdalsvegen 32 G, 5130 NYBORG

BERGEN kommune

gnr. 189, bnr. 422, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 25.07.2025 **Rapportdato:** 01.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18473-1475 **Referansenummer:** AR1039

Foretak: Takst Team Vestlandet AS **Takstingeniør:** Arthur Sundt **Vår ref:**

Medlem av NITO

TAKST TEAM VESTLANDET

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Arthur Sundt
Uavhengig Takstingeniør
arthur@takstvestlandet.no
905 88 025

Norsk takst

trv
Tegova Residential Valuer

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rammetillatelse 27/09-2013.
Igangset.till. 27/05-2015.
Midl.brukstill. 21/10-2016.
Ferdigattest 11/05-2023.

REFERANSENIVÅ: Bygget er oppført i 2015/16, i hht byggeskikk fra den tid.
Gjeldende regelverk var TEK10.

Eiertid er ca 4 år.

Seksjonen holder en normal god standard på overflater, innredninger og installasjoner.

Ingen skadedyr ble observert på befaring.
Det er opplyst at det ble observert noen skjeggkre i 2019 av tidligere eier, men ingen observasjoner etter det.
2024: Nabo har informert om enkelte skjeggkre og at det skulle utføres tiltak i den forbindelse.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

3 roms leilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter.
Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen. Utvendige beskrivelse av fellesdeler:

Grunnmur:
Fundamentert på faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Videre grunnforhold er ikke kjent.
Grunnmur/fundamenter av betong.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i bærende betongkonstruksjoner med ifyllingsbindingsverk.
Utvendige fasadeplater og trekledning.
Fasadevask utført i 2025.

Takkonstruksjon:
Flat konstruksjon. Tekket med sveiset papp/folie. (Tak er ikke besiktiget)

Vinduer:
Vinduer med 3 lags energiglass i fabrikkmalte trekarmer. Utv. alu.

Ytterdører:
Brann og lydklassifisert entredør med kikkehull. (B30/35 db)
Soverom 1: 2 fløyet terrassedør med 3 lags energiglass i fabrikkmalt trekarm. Utv. alu. beslag.
Stue: Terrasse skyvedør med 2 lags energiglass i fabrikkmalt trekarm. Utv. alu. beslag.

Terrasse:
Utgang fra stue til markterrasse på 23 kvm.
Terrassebord mot grunn.
Overbygget av overliggende terrasse.
Veggmontert lampe m/ dobbel stikkontakt.

Soverom 1: Treplatting på 5,5 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvlister i eik, ellers malt listverk.

Garderobeskap:
Soverom 1: 2 stk hvite garderobeskap, hvert med en meter bredde.

GULV: 3 stavs eikeparkett.

VEGGER: Malte flater av gips.

HIMLING: Malte gipsflater.

Etasjeskiller: Betongdekker.

Hvite glatte lettdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc:
Flislagt gulv.
Vannboren gulvvarme.
Fall til sluk: Fall fra topp gulvflis ved dør til topp flis ved sluk er ca 21 mm.
Sluk av alu.
Synlig klemring og membran.

Flislagte vegger.
Malt himling.

Innredning og utstyr:
Heldekkende servant, 1 m.
2 underliggende skuffer med mørke folierte fronter.
Overskap med speilfront og lampe.
Dobbel stikkontakt ved servant og ved opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert høyskap med mørke folierte fronter.
Svingbare dusjdører i hjørneløsning, 88x88 cm.
Veggmontert toalett med innebygget sisterne.
Opprinnelig opplegg for vaskemaskin, frakoblet.

Avsug via ventilasjonsanlegget.
Tilluft via flat dørterskel.

KJØKKEN Gå til side

HTH innredning med hvite høyglansfronter.
Stålhåndtak.
Laminat benkeplate.
Stålvask med kum.
Lyslist, samt lys under overskap.
Integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin.
Komfyrvakt og vannstopper.
Flexit Ventilator.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. (Nyttes som vaskerom)

Flislagt gulv
Vannboren gulvvarme.

Flislagte vegger.

Malt gipshimling.

Veggmontert servant.
Høyskap med hvit høyglansfront.
Opplegg for vaskemaskin.

3 stk enkle stikkontakter.

Mrk: Det er ikke sluk i rommet, og er derfor ikke et våtrom.
Toalett er fjernet, og det er laget opplegg for vaskemaskin.

Det er montert vannstopper på gulv.

Avsug via ventilasjonsanlegget.
Tilluft via flat dørterskel.

Taklampe.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system.
Fordelingsskap med stoppekran på bad.
Varmtvann via felles anlegg.
Synlige avløpsrør av plast.

Flexit Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Aggregat i bod.
Styringspanel i gang.

Vannboren gulvvarme i gang, kjøkken/stue, toalettrom og bad.

Dør tlf med åpner.

Heis i bygget.

Sikringsskap i bod.
Automatsikringer m/jordfeilaut.: 25Ax1, 16Ax9.
63A hovedbryter.
Overspenningsvern.

Belysning: Taklamper, lampepunkt.

Felles brannvarslingsanlegg.
Boligsprinkling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

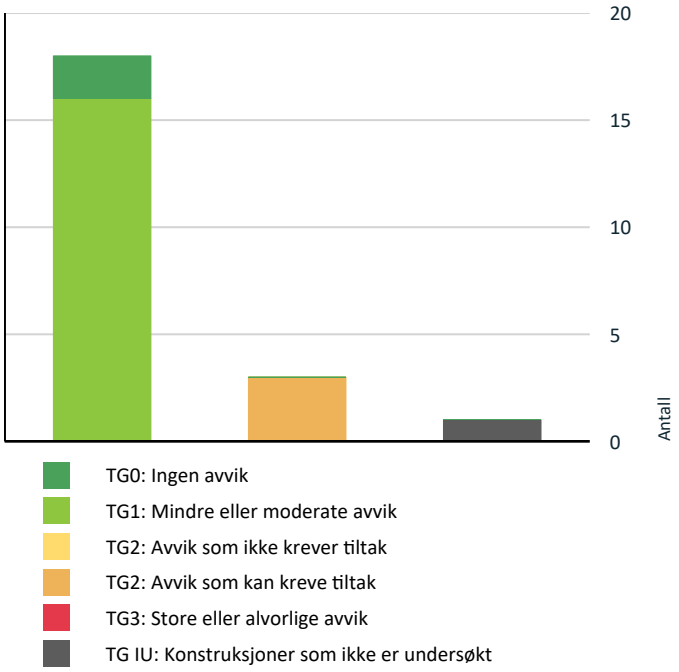
3 roms leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke kontrollert av takstmann.
Det er ikke opplyst om endringer i planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

3 roms leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

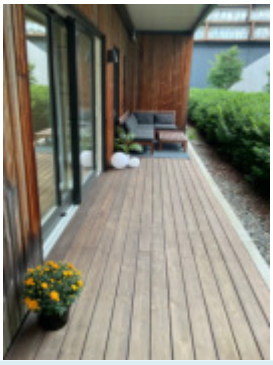
Tilstandsrapport

3 ROMS LEILIGHET

Byggeår
2016

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3 lags energiglass i fabrikkmalte trekarmer. Utv. alu. beslag.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann og lydklassifisert entredør med kikkehull. (B30/35 db)

Soverom 1: 2 fløyet terrassedør med 3 lags energiglass i fabrikkmalt trekarm. Utv. alu. beslag.

Stue: Terrasse skyvedør med 2 lags energiglass i fabrikkmalt trekarm. Utv. alu. beslag.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til markterrasse på 23 kvm, mot sørvest og nordvest.
Terrassebord mot grunn.
Overbygget av overliggende terrasse.
Veggmontert lampe m/ dobbel stikkontakt.

Soverom 1: Treplatting på 5,5 kvm.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV: 3 stavs eikeparkett.

VEGGER: Malte flater av gips.

HIMLING: Malte gipsflater.

Alminnelig bruksslitasje.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder, hyller m.m, samt misfarge/skjolder hvor bilder, hyller, møbler har vært plassert. Dette ansees som normalt i brukte boliger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekker.

Stue/ kjøkken: Ca 12 mm rettningsavvik.

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte lettdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Dokumentasjon er ikke fremvist.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Malt himling.

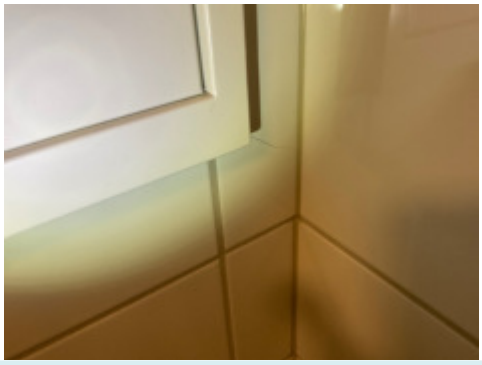
Utsatte steder er undersøkt med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i en veggflis ved fordelingsskap.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Vannboren gulvvarme.
Fall til sluk: Fall fra topp gulvflis ved dør til topp flis ved sluk er ca 21 mm. Krav er 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av alu.
Synlig klemring og membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

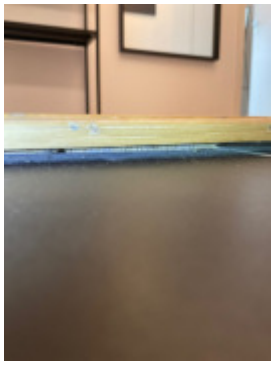
Ikke tett overgang ved dør, mellom gulv og dørstokk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overgang må silikoneres.



Sluk på bad



Ikke tett overgang ved dør

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant, 1 m.
2 underliggende skuffer med mørke folierte fronter.
Overskap med speilfront og lampe.
Dobbel stikkontakt ved servant og ved opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert høyskap med mørke folierte fronter.
Svingbare dusjdører i hjørneløsning, 88x88 cm.
Veggmontert toalett med innebygget sisterne.
Opprinnelig opplegg for vaskemaskin, frakoblet.

Alminnelig slitasje.
Det er opplyst om nye baderomsmøbler i ca 2020, i regi av tidligere eier.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Avsug via ventilasjonsanlegget.
Tilluft via flat dørterskel.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i vegg mellom bod og dusjsone på bad.
Måleresultat mot bad er 11,8 på gips mot bad.
Vegger og bunnsvill av stålstendere, ikke mulig å måle vektprosent i treverk.
Ingen synlige avvik i kontrollert område.





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH innredning med hvite høyglansfronter.
Stålhåndtak.
Laminat benkeplate.
Stålvask med kum.
Lyslist, samt lys under overskap.
Integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap.
Komfyrvakt og vannstopper. (ikke funksjonstestet)

Nytt kjøleskap i 2022.

Alminnelig bruksslitasje.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller andre utsatte områder på befaringsdagen.



1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Flexit Ventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Flislagt gulv
Vannboren gulvvarme.

Flislagte vegger.

Malt gipshimling.

Veggmontert servant.
Høyskap med hvit høyglansfront.
Opplegg for vaskemaskin.

3 stk enkle stikkontakter.

Mrk: Det er ikke sluk i rommet, og er derfor ikke et våtrom.
Toalett er fjernet, og det er laget opplegg for vaskemaskin: Utført i regi av tidligere eier i ca 2020.

Det er montert vannstopper på gulv.

Avsug via ventilasjonsanlegget.
Tilluft via flat dørterskel.

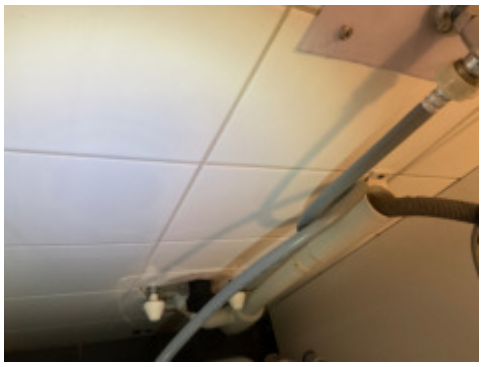
Taklampe.

Tilstandsrapport





Rør på kjøkken





Fordelingsskap på bad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system.
Fordelingsskap med stoppekran på bad.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Flexit Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Aggregat i bod.
Styringspanel i gang.

Vedlikehold: Det er normalt to filtre i anlegget, et på innsuget og et på utblåsingen. Filtrene anbefales å skiftes en gang i året.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann via felles anlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Vannboren gulvvarme i gang, kjøkken/stue, vaskerom og bad.

Tilstandsrapport



Fordelingsskap på bad

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i bod.
Automatsikringer m/jordfeilaut.: 25Ax1, 16Ax9.
63A hovedbryter.
Overspenningsvern.

Belysning: Taklamper, lampepunkt.

El bil lader ved garasjeplass ble montert i 2020.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarslingsanlegg.
Boligsprinkling.
Røykventilasjon i trapperom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

Tilstandsrapport

år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

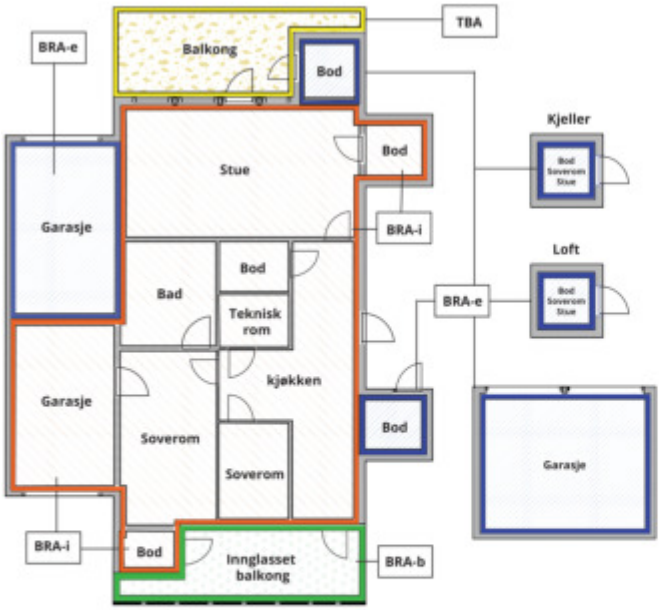
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

3 roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	86			86	23
Kjeller		5		5	
SUM	**86**	**5**			**23**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad/wc, Stue/spisestue/kjøkken, Toalettrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Takhøyde: 2,2-2,43 m.

Gang: 5,9 m².
Soverom 1: 14,45.
Soverom 2: 8 m².
Bod: 4,2 m².
Vaskerom: 2,2 m².
Bad/wc: 5,8 m².
Stue/spisestue/kjøkken: 41 m².

Eksternt areal: Gitterbod i kjeller på 5 m².
Tilhørende garasjeplass i felles anlegg.

Generelt: Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, herunder krav til varig opphold, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke kontrollert av takstmann.
Det er ikke opplyst om endringer i planløsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3 roms leilighet	81	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.7.2025	Arthur Sundt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	189	422		12	4924.5 m²	Ambita	Eiet

Adresse
Myrdalsvegen 32 G

Hjemmelshaver
Hansen Brita Serina Skarveland, Bruvik William Hjortland

Kommentar
Felles tomt for sameiet.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Lonaparken 1	106 / 9425	OBOS	918307109

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet ved Åsane senter.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3.

Kommunedelplan: ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER.

Om tomten

Opparbeidet felles uteareal.

Tinglyste/andre forhold

Ved avhending av seksjonen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i hht lov om avhending av fast eiendom.
Byggesak, (om bygget er i samsvar med Kommunens dokumenter) heftelser og servitutter er ikke kontrollert, det henvises derfor til dette, samt vedtekter.

Bebyggelsen

SAMEIET: 2 boligblokker, oppført i 2015/16.
Totalt 101 seksjoner.

SEKSJON 12: 3 roms leilighet i byggets 1. etasje.

Sørvestvendt hjørneterrasse på bakkeplan.

Garasjeplass: Tilhørende plass i felles garasjeanlegg, kjeller.
El bil lader.

Ekstern gitterbod i kjeller, 5 kvm.

Felleskostnader

Kabel-tv, kr 479,00
Felleskostnader, kr 2 396,66
Kr 3 354,66 pr mnd.

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1283710	Fullverdi		

Kommentar
Felles polise for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Norges Eiendommer	25.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	25.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Planstatus	25.07.2025		Gjennomgått	4	Nei
Veikart	25.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Meglerbrev fra OBOS	27.06.2025		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd (WM)

Oppdragsnr.
166250181

Selger 1 navn	Selger 2 navn
William H Bruvik	Brita Serina S Hansen

Gateadresse
Myrdalsvegen 32G

Poststed	Postnr
Nyborg	5130

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250181

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet baderomsmøbler på bad og flyttet vaskemaskin og tørketrommel til toalettrom i 2020. Opplyst i egenerklæring av tidligere eier.

Arbeid utført av: HAFS Elektro og Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier så to skjeggkre i 2019, de la ut limfeller og brukte insektspray. Har ikke blitt observert siden av hverken de eller oss.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble utført tilsyn av ventilasjon i 2024.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks ble satt opp i 2020 ved fast p-plass i garasje.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble montert integrert kjøleskap fra HTH i 2022 av faglært tømrer/eier. Terrassedør og vindu på begge soverom ble laget listefritt i 2023 av faglært tømrer/eier.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250181

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fasadevask 2025
Arbeid utført av	Ktv Group

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Felleskostnadene øker med ca 6% fra 01.08.2025 pga fasadevask og vedlikehold av fasade, den skal ifølge skriv fra sameiet vare i 3 år.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble ifølge tidligere eier rapportert om funn i 2019. Ellers ble vi informert av nabo i 2024 om at hun ser skjeggkre en sjelden gang innimellom men at det ikke var et stort problem. Hun skulle ha behandling mot skjeggkre, har ikke hørt noe mer om det. Vi har ikke sett noe i leiligheten.

Document reference: 166250181

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166250181

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
William Hjortland Bruvik	6d5c936391e432ff282e4fb80a5060ecf79bfbd9	01.07.2025 20:32:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brita Serina Skarveland Hansen	cf3196f54b7b5c431e0cbb174ecffdf9d2cc6013	01.07.2025 20:34:04 UTC	Signer authenticated by One time code

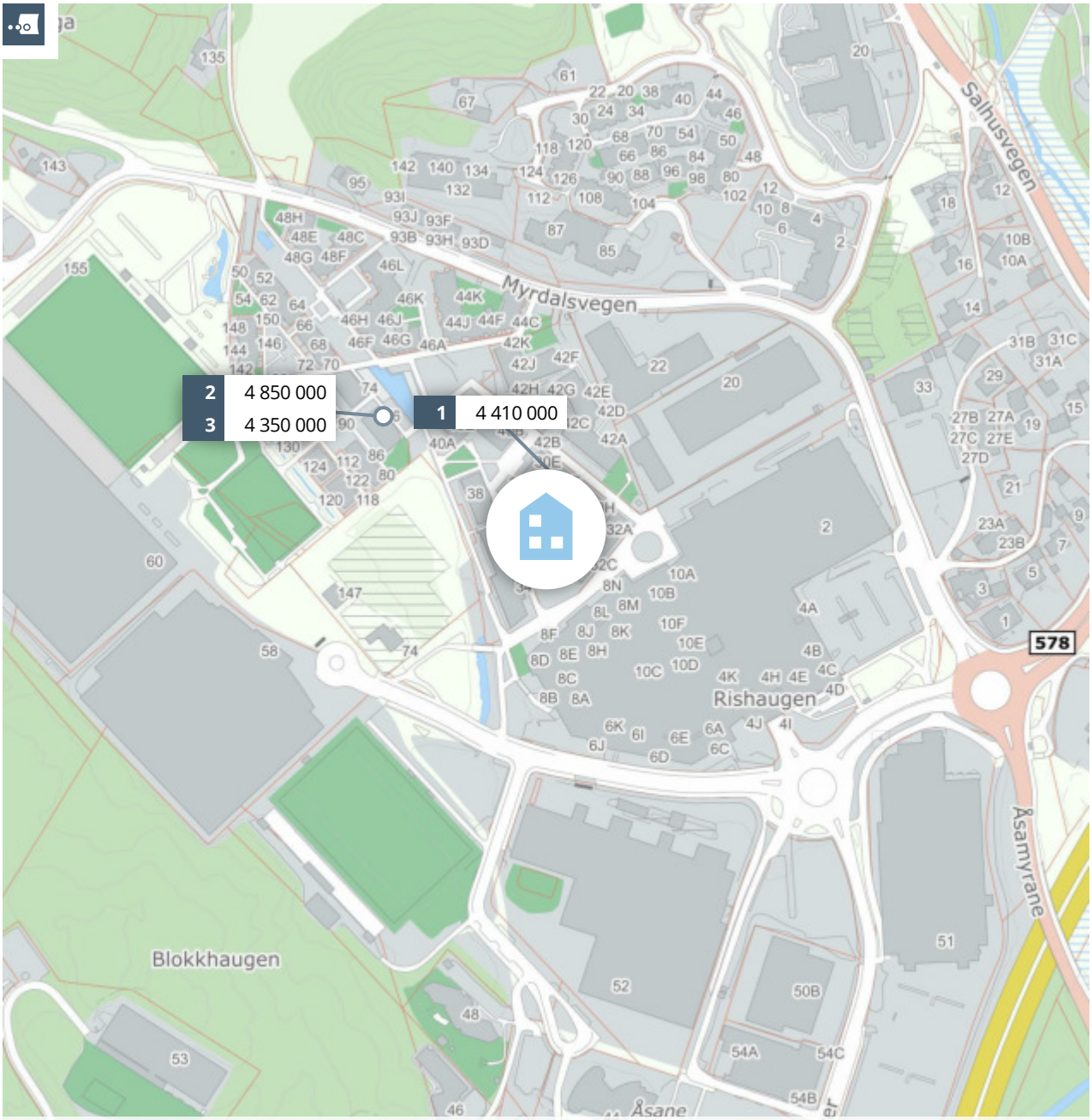
Document reference: 166250181

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MYRDALSVEGEN 32 G

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 20.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Silje Rokne.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Myrdalsvegen 32 G, 5130 NYBORG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 189 BNR 422 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS ULSET

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	52 941
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	3 040
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Myrdalsvegen 30 G 91 m² 2016		1. etg	2 sov	03.02.2025	4 200 000	**4 410 000**	0	4 410 000	**48 462**
2	Myrdalsvegen 76 88 m² 2018		1. etg	3 sov	01.11.2024	4 950 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**55 114**
3	Myrdalsvegen 76 80 m² 2018		1. etg	3 sov	28.01.2022	4 500 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**54 375**

Flott leilighet med god planløsning
Parkering med el-billader
Ligger på hjørnet, godt med lys og stor uteplass!

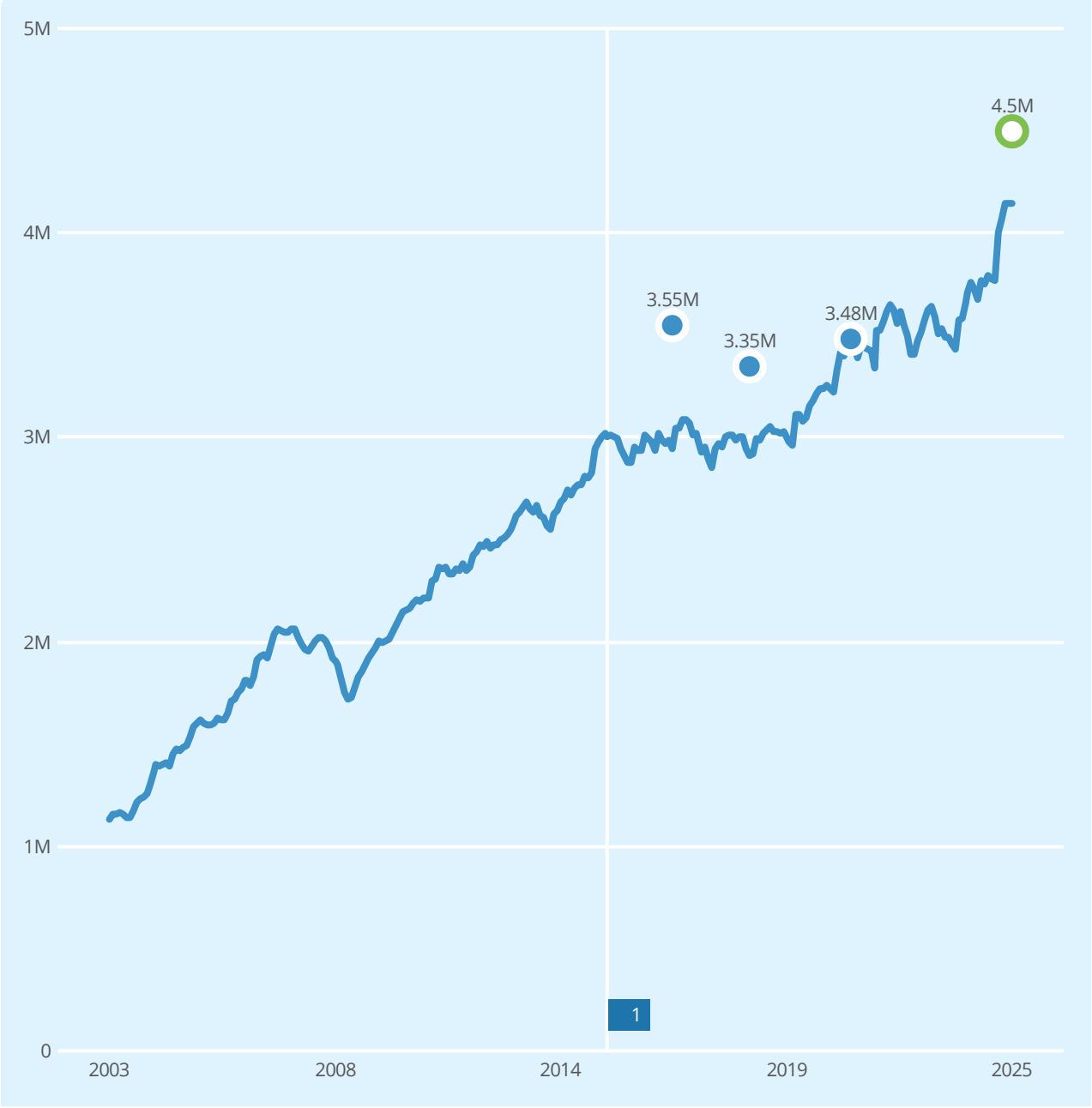
I dagens marked antar jeg leiligheten kan omsettes for mellom 4 300 000 og 4 600 000, krever god markedsføring med utfordringen med beliggenhet i 1.etg.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



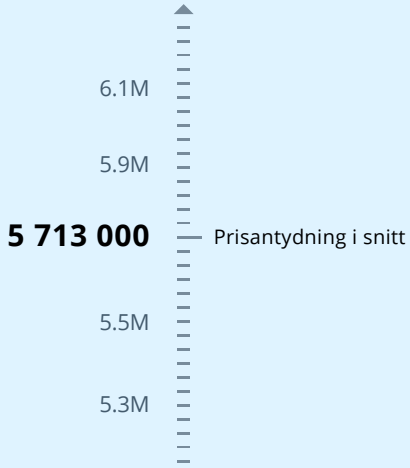
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.05.2021	19.05.2021	01.07.2021	3 480 000	3 480 000	0	3 480 000
03.07.2018	16.11.2018	05.12.2018	3 420 000	3 350 000	0	3 350 000
08.12.2016	15.12.2016	16.02.2017	3 490 000	3 550 000	0	3 550 000

Leiligheter til salgs i ULSET grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

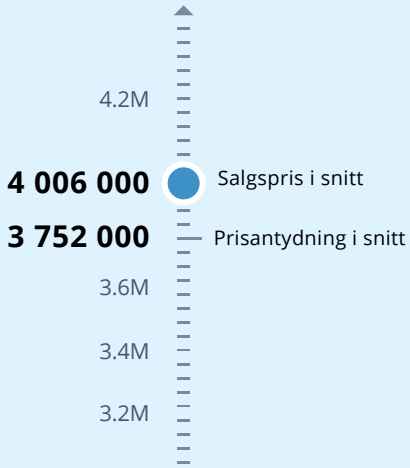


Annonsene har i snitt ligget ute i

30
dager

Leiligheter solgt i ULSET grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

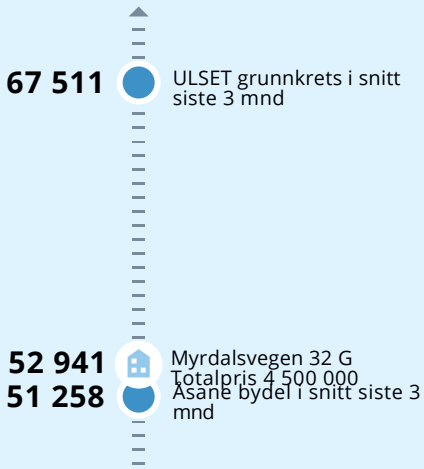


Solgt i snitt i løpet av

7
dager

for 6.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



EIENDOMSKART

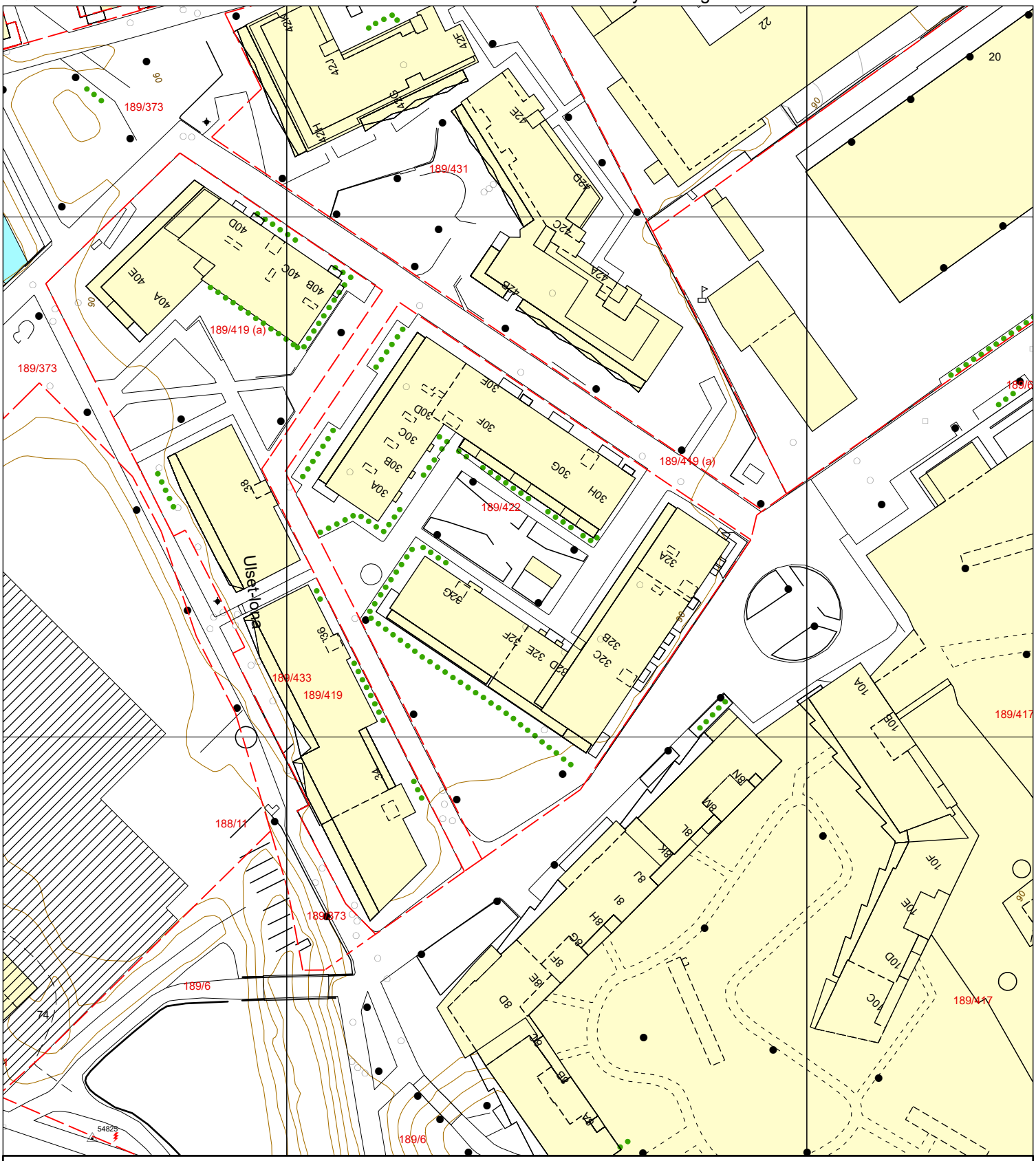
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 27.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 189/422/0/0
Adresse: Myrdalsvegen 32G m.fl.

N



Bygning		Høydekote		Kraftledning		Innmålt tre		Kum	
Byggemeldt bygning		Eiendomsgrense		Hekk		Flaggstang		Sluk	
Fredet Bygg		Eiendomsgrense - usikker		Gangveg og sti		Mast		Toppunkt	
Byggemeldt anlegg		Gjerde		Traktorveg		Hydrant		Fastmerker	

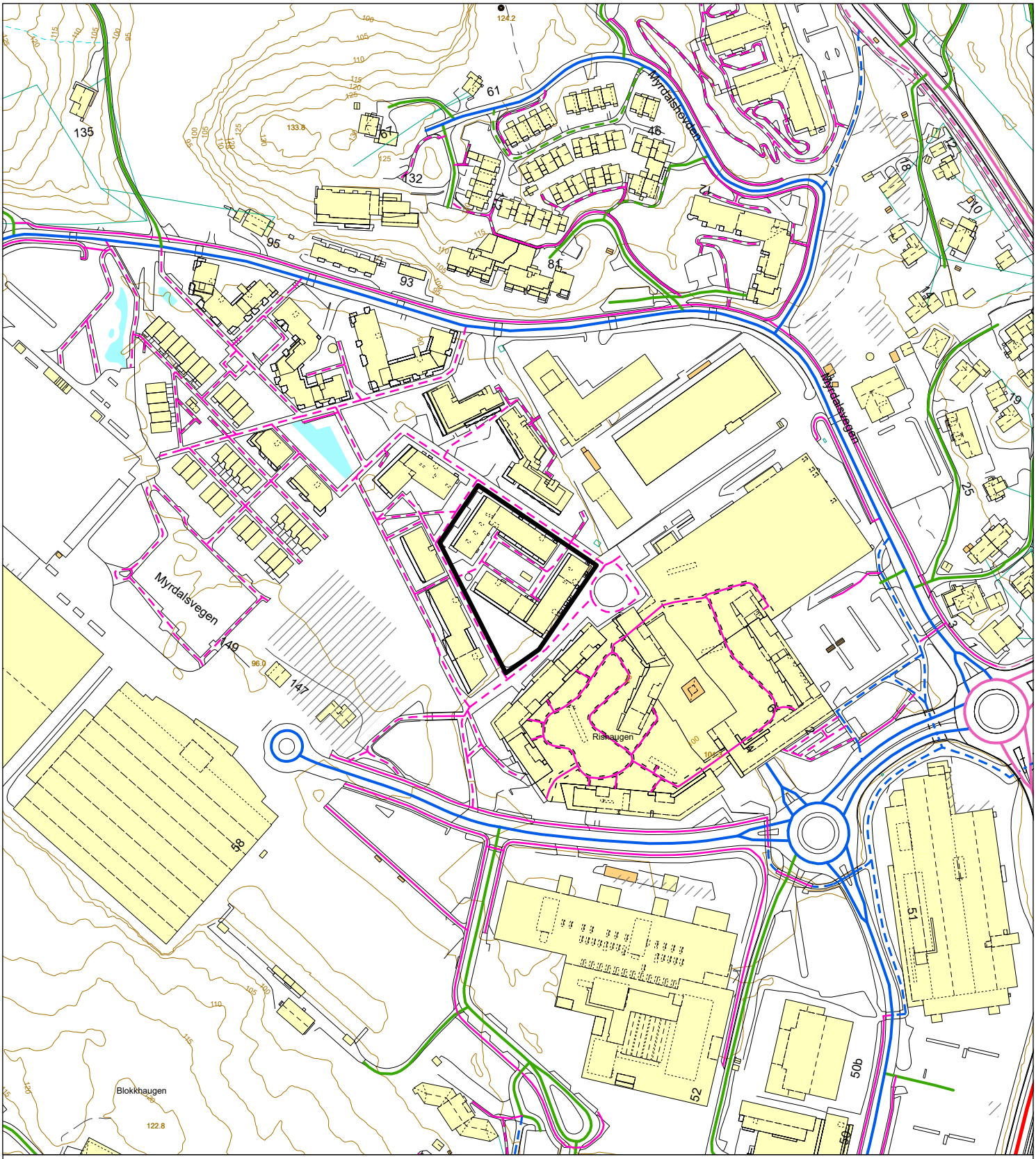
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 27.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 189/422/0/0
Adresse: Myrdalsvegen 32G m.fl.

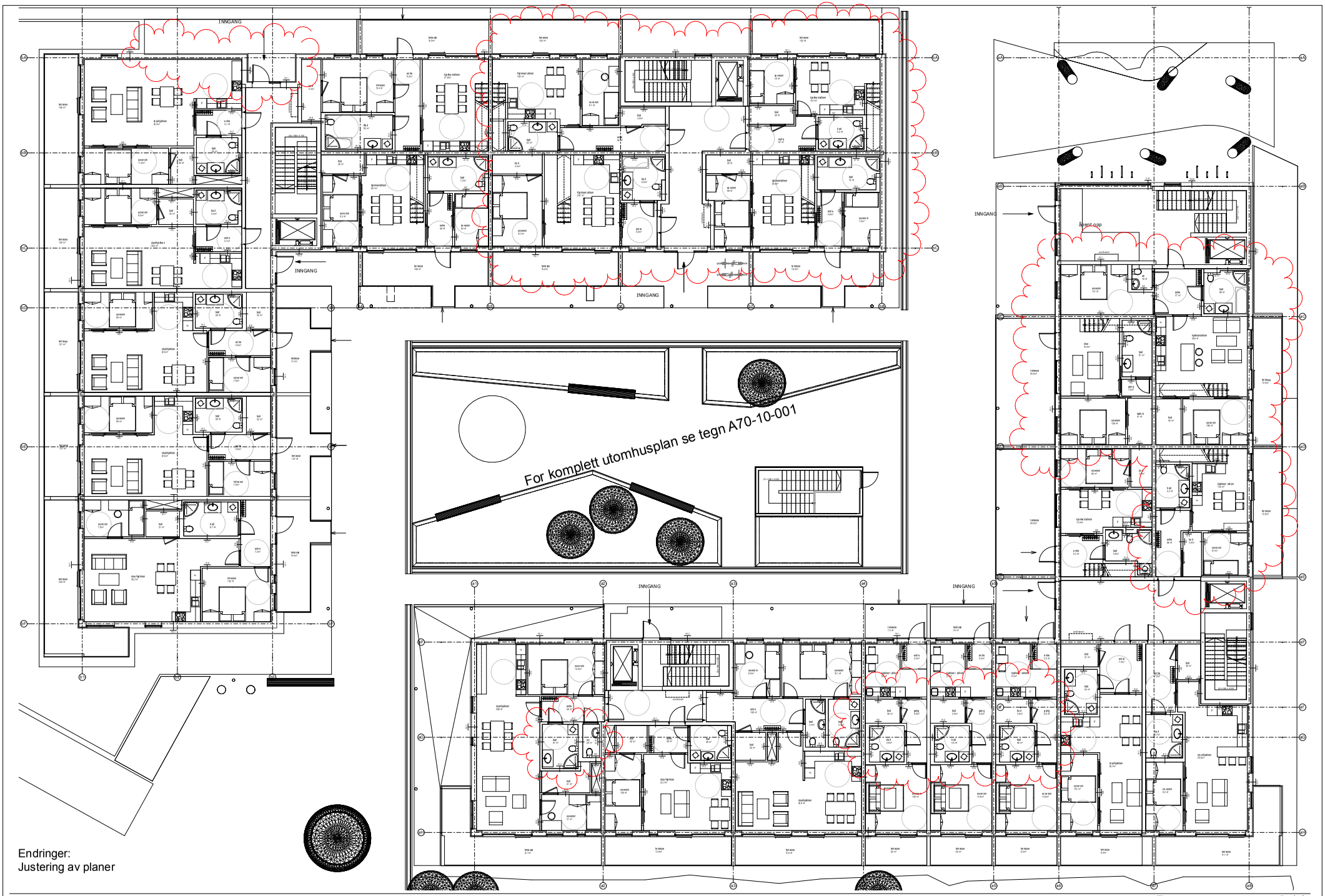
N



Tegnforklaring - Vegtyper

- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

TEGNINGER



Endringer:
Justering av planer

LINK ARKITEKTUR

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
E-post: bergen@linkarkitektur.no

LonaParken - B6 Søknad om endring av gitt tillatelse

Plan 1. etasje

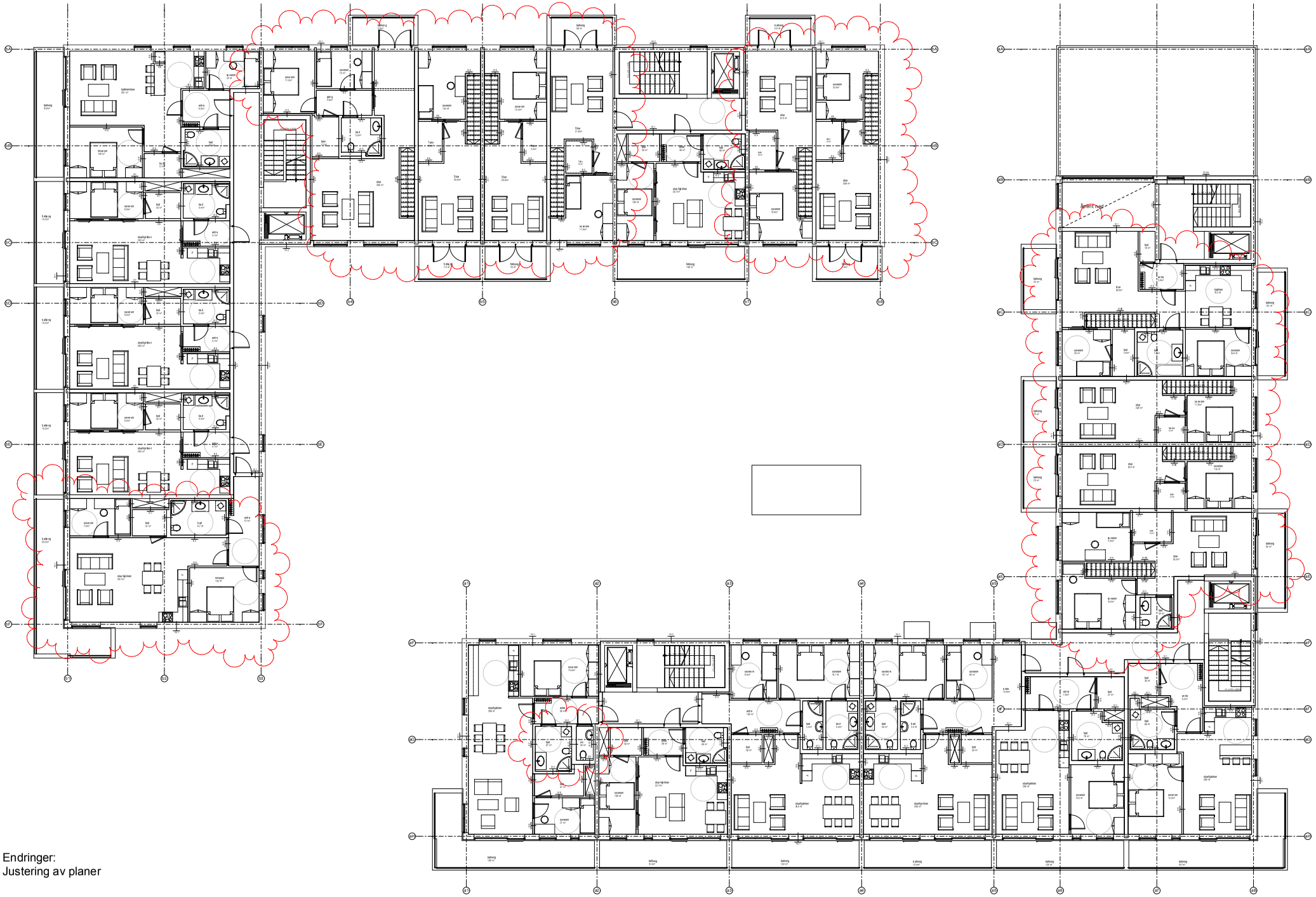
Tegn.nr **A.A.04.4**

Indeks 1

Mål: 1:200 A3 Dato: 05.07.13 Tegn.: år Kontr.: kk Godkj.: GH Ansv.: Link Arkitektur AS Rev.dato: 07.05.14

teamwork://MM1D-BIM-BERGEN/61345_B6_LonaParken Hovedmodell

Plottet 13.05.2014 av mm03



Endringer:
Justering av planer

LINK ARKITEKTUR

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
E-post: bergen@linkarkitektur.no

LonaParken - B6 Søknad om endring av gitt tillatelse

Plan 2. etasje

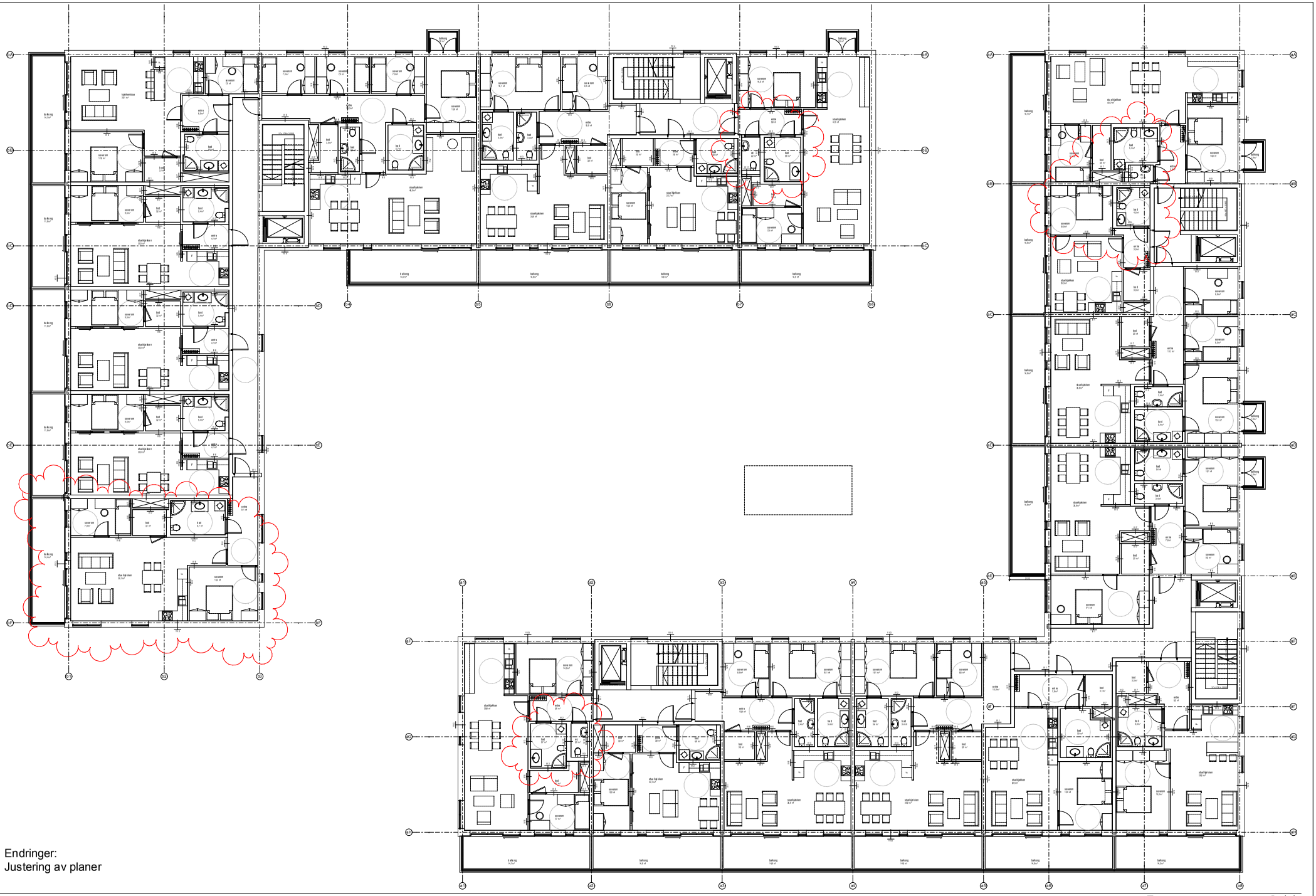
Tegn.nr **A.A.04.5**

Indeks 1

Mål: 1:200 A3 Dato: 05.07.13 Tegn.: år Kontr.: kk Godkj.: GH Ansv.: Link Arkitektur AS Rev.dato: 07.05.14

teamwork://MM1D-BIM-BERGEN/61345_B6_LonaParken Hovedmodell

Plottet 13.05.2014 av mm03



Endringer:
Justering av planer

LINK ARKITEKTUR

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
E-post: bergen@linkarkitektur.no

LonaParken - B6 Søknad om endring av gitt tillatelse

Plan 3. etasje

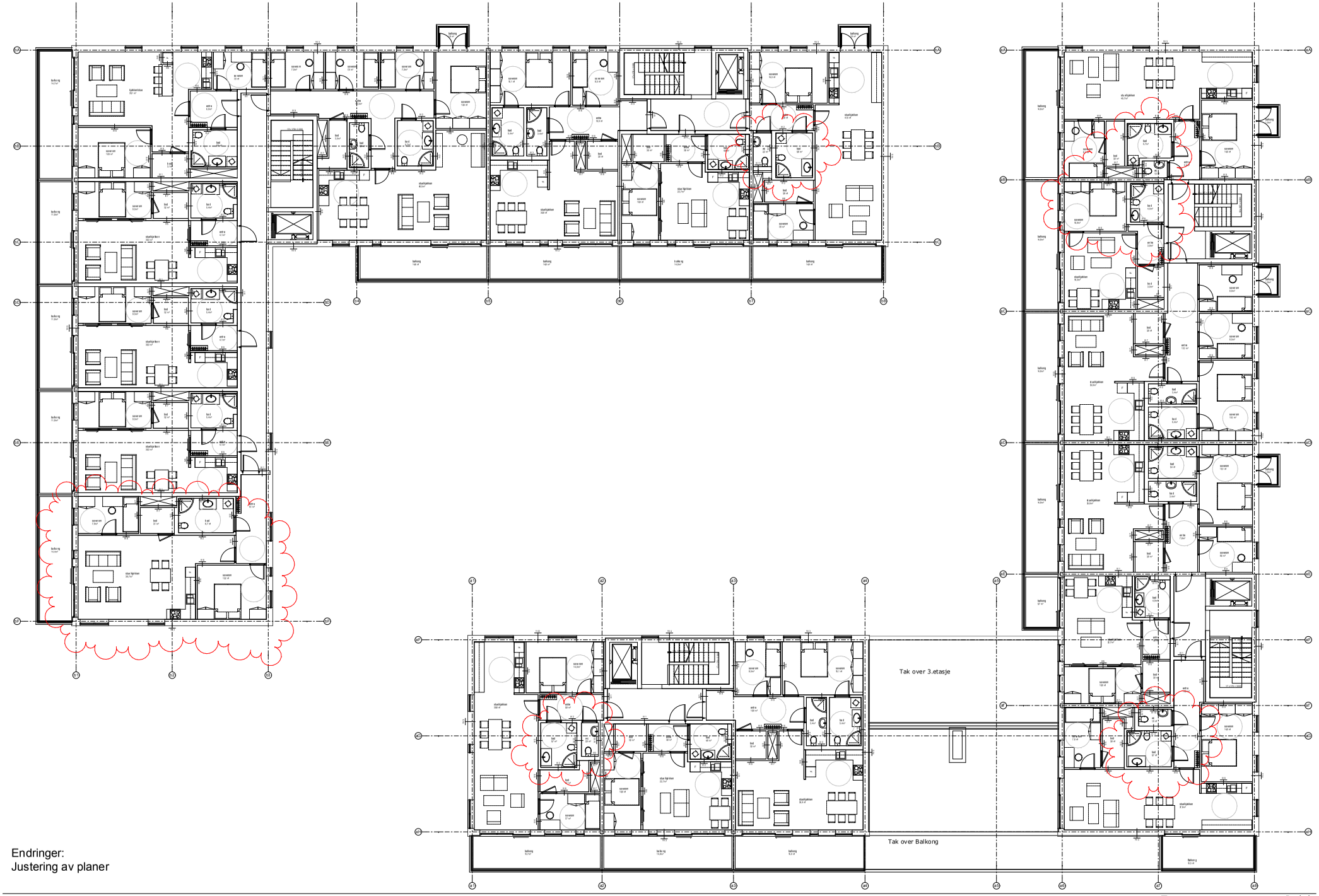
Tegn.nr **A.A.04.6**

Indeks 1

Mål: 1:200 A3 Dato: 05.07.13 Tegn.: år Kontr.: kk Godkj.: GH Ansv.: Link Arkitektur AS Rev.dato: 07.05.14

teamwork://MM1D-BIM-BERGEN/61345_B6_LonaParken Hovedmodell

Plottet 13.05.2014 av mm03



Endringer:
Justering av planer

LINK ARKITEKTUR

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
E-post: bergen@linkarkitektur.no

LonaParken - B6 Søknad om endring av gitt tillatelse

Plan 4. etasje

Tegn.nr **A.A.04.7**

Indeks 1

Mål: 1:200 A3 Dato: 05.07.13 Tegn.: år Kontr.: kk Godkj.: GH Ansv.: Link Arkitektur AS Rev.dato: 07.05.14

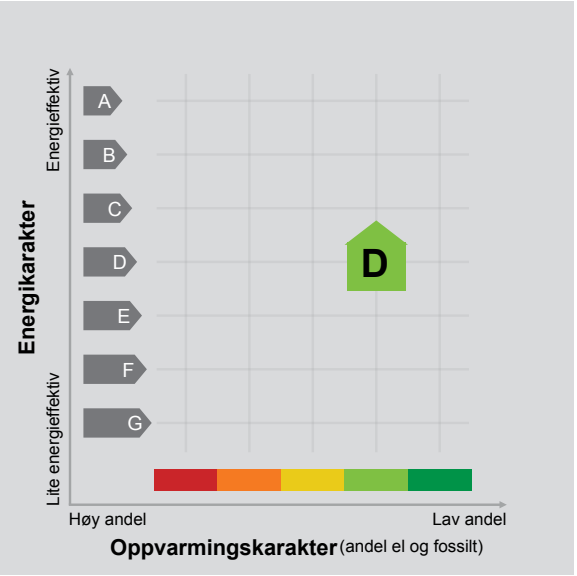
teamwork://MM1D-BIM-BERGEN/61345_B6_LonaParken Hovedmodell

Plottet 13.05.2014 av mm03

ENERGIMERKING

ENERGIATTEST

Adresse	Myrdalsvegen 32G
Postnummer	5130
Sted	NYBORG
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	422
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300397999
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-141137
Dato	27.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

HUSORDENSREGLER

Ordensregler vedtatt på Sameiermøtet 20.04.17:

VIS HENSYN

Når vi bor i blokk må vi regne med noe lytt. Det er imidlertid også viktig å huske på at utøvelse av aktiviteter som gir fra seg mye lyd ikke bør foregå på tider når de fleste forventer seg ro og fred.

Bruk av støyende maskiner(f.eks boremaskin) i leiligheten må skje etter kl. 08.00 og før kl. 20.00 på hverdager og etter Kl. 10.00 og før kl. 18.00 på lørdager. På Søndager og andre helligdager skal det ikke foregå bruk av støyende maskiner i leilighetene.

Spill av høy musikk i leilighetene skal ikke skje etter Kl.21.00 fra mandag - torsdag og ikke etter kl. 24.00 på fredager og lørdager. Når man spiller høy musikk eller har fest i leilighetene skal dører og vinduer vendt mot gårdsrommet være lukket. Lyden forplanter seg sterkt i gårdsrommet.

Styret anbefaler at man melder fra til nabo hvis man har planer om noen av de nevnte aktivitetene.

Hold Orden

Vi ønsker at fellesarealene(trapper/ganger/garasje) i bygget skal framstå ryddig og ordentlig.

Det er ikke tillatt å bruke ganger/trapperom som lager for personlige eiendeler som sykler, ski, kjelker, kartonger, kasser e.l.. Dette skal plasseres i egen bod eller oppbevaringsrom.

Respekter parkeringsforbud

Gangveiene rundt blokkene er ikke beregnet for bilkjøring.

Det er ikke tillatt å kjøre/parkere langs blokkene. Respekter skilting.

Gjester må foreløpig henvises til tilgjengelig parkeringsplasser i området.

Ordensregler for Realsameiet Lonapark Anlegg

Hold Orden

Vi ønsker at garasjearealene i bygget skal framstå ryddig og ordentlig. Alle brukerne av garasjen har ansvar for å bidra til orden og ryddighet.

Følgende regler gjelder:

PARKERING

Det er kun de som disponerer egen biloppstillingsplass som kan parkere kjøretøy inne i garasjen. Parkering skal kun skje på egen oppmerket plass.

ORDEN OG RYDDIGHET PÅ BILOPPSTILLINGSPLASSEN

Det er ikke tillatt å benytte biloppstillingsplass som lagersted for ulike løse gjenstander. Dette av hensyn både til orden og brannhensyn. Det er den enkelte seksjonseiers plikt å holde sin biloppstillingsplass ren og ryddig.

EL-BIL LADING I GARASJEN

Alle de fire sameiene har på egen hånd etablert infrastruktur for el-bil lading i garasjeanlegget. Hvert av sameiene har sine egne regler og systemer for dette. Seksjonseierne må følge reglene som gjelder i det sameiet den enkelte har billoppstillingsplass med ladepunkt. Vi henviser derfor til styrene i hvert enkelt sameie når det gjelder spørsmål knyttet til el-bil lading.

PLASSERING AV SYKLER

Sykler skal enten plasseres i felles sykkelbod eller i egen bod. Sykkelboden skal alltid være låst.

KONTAKT STYRET

Oppdager du feil eller mangler i garasjen, eller om du har spørsmål om driften av garasjen kan du kontakte styret: lonaparkanlegg@styrerommet.no

Vedtatt 13.09.2023

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 27.3.2025

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Lonaparken

Møtedato: 27.03.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Åsane Kulturhus

Til stede: 21 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 22 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av styreleder Knut Hellebø

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Roald Heggernes foreslått.
   Vedtak: Road Heggernes velges ved akklamasjon

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjennes

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Guri Bøe foreslått. Som protokollvitne ble

   Tove Tvedt Pedersen og Sissel Westerås foreslått.
   Vedtak: Godkjennes som foreslått

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Innkallingen godkjennes

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

   a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
   b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

   Forslag til vedtak
   Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

   Vedtak: Møtet godkjenner enstemmig både årsmeldingen og regnskapet

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 130.000,-

   Vedtak: Møtet godkjenner enstemmig

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Valg av 1 styreleder for 1 år:
Som styreleder for 1 år ble Knut Hellebø foreslått.
Vedtak: Knut Hellebø velges enstemmig

B Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:
Som styremedlem for 2 år, ble Larry Yndestad foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Per-Owe Borge foreslått.

Vedtak: Møtet velger enstemmig inn begge foreslåtte styremedlemmer

C Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:
Som varamedlem for 1 år, ble Magne Utle foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Monica Hamre foreslått.

Vedtak: Møtet velger enstemmig inn begge foreslåtte varamedlemmer

D Valg av 3 representanter for valgkomite for 1 år:
Som valgkomite for 1 år, ble Daniel Ødegård foreslått.
Som valgkomite for 1 år, ble Vibeke Skiple foreslått.

Vedtak: De foreslåtte representanter ble enstemmig valgt. Ang. det tredje medlemmet til valgkommiteen ble styret gitt fullmakt til å utnevne medlem nr 3.

Møtet ble hevet kl.: 18.45 Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Roald Heggernes Roald Heggernes

Fører av protokollen
Navn: Guri Bøe Guri Bøe

Protokollvitne 1
Navn: Tove Pedersen Tove Toldt Pedersen

Protokollvitne 2
Navn: Sissel Westerås Sissel Westerås

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 14.5.2025

Protokoll til årsmøte 2025 for REALSAMEIET LONAPARK ANLEGG

Organisasjonsnummer: 929173759
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Møterom Elvebredden.

Antall stemmeberettigede som deltok: 3
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Duley er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Øystein Morvik og Erling Lingjerde er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000,-. Av dette er kr 75 000 ordinært styrehonorar basert på budsjett for 2025, kr 60 000 er ekstraordinært styrehonorar.

Begrunnelse for ekstraordinært styrehonorar: Ekstraordinær arbeidsmengde i 2024 i forbindelse med tvistesaker overfor utbygger.

Det foreslås følgende fordeling (ordinært + ekstraordinært):

Styreleder : kr 20 000 + kr 10 000

Nestleder: kr 17 500 + kr 10 000

Styremedlem: kr 17 500 + kr 10 000

Vara/rådgiver Arne Rasmussen ; kr 10 000 + kr 10 000

Hvert varamedlem: kr 5000 + kr 5000

Ordinært styrehonorar, kr 75 000, belastes den ordinære driften. Ekstraordinært styrehonorar dekkes av forliksbeløpene utbetalt av Nåbo AS.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse er godkjent til kr 135 000, der kr 75 000 er ordinært styrehonorar og kr 60 000 er ekstraordinært styrehonorar.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Endre ordlyd i vedtektenes §2: Formål.

Dagens ordlyd oppfattes som for lite spesifikk ifh til hvilket tekniske rom som befinner seg i eiendommen, og hvilket sameier disse betjener. Ved å innta en mer utfyllende tekst, klargjøres dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Ordlyd i vedtektenes §2: Formål er vedtatt endret.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til endringer § 6 -1 Valg av styre

Det foreslås å vedtektsfeste at styrelederververvet er rullerende og styreleder tjenestegjør i 1 år.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til endring i §6-1 Valg av styre er godkjent
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Endre ordlyden i vedtektene §6 Styret

I dagens ordlyd står det at budsjett, regnskap og endring av kontingent skal fremlegges til orientering for sameierne i forbindelse med eierseksjonsameienes årsmøte. Da årsmøte i Realsameiet Lonapark Anlegg og det enkelte sameie skjer uavhengig av hverandre, vil ikke dette alltid være praktisk gjennomførbart.

Det viktige er at sameierne blir orientert innen rimelig tid etter at styret i Realsameiet Lonapark Anlegg har godkjent budsjett, regnskap og gjort vedtak om endringer av kontingent. Ordlyden foreslås endret, slik at den

samsvarer med de praktiske forhold som gjelder, samt at det er styret i det respektive sameie som har ansvar for at orientering skjer innen rimelig tid.

> **Forslag til vedtak:**
> Endret ordlyd i vedtektenes § 6-3: Styrets oppgaver, er vedtatt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjell Rune Linga

Følgende stilte til valg:
Kjell Rune Linga

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjersti Duley
Knut Hellebø

Følgende stilte til valg:
Kjersti Duley
Knut Hellebø

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Roald Heggernes
Erling Lingjerde
Øystein Morvik

Følgende stilte til valg:
Roald Heggernes
Erling Lingjerde
Øystein Morvik

Protokollen er signert av
Møteleder: Kjersti Duley /S/
Protokollvitne: Øystein Morvik /S
Protokollvitne: Erling Lingjerde /S/

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 5.6.2025

Protokoll til årsmøte 2025 for LONAPARKEN DRIFTSFORENING

Organisasjonsnummer: 932204819
Møtet ble avholdt 5. juni kl. 19:00, Møterom i Elvebredden.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Det foreslås at styreleder Thomas Strand er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Strand er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Kjersti Duley foreslås som protokollfører. Knut Hellebø og Kristian Helland foreslås til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Duley er godkjent som protkollfører. Knut Hellebø og Kristian Helland er godkjent som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 78 750, og foreslås fordelt som følger:

Leder Thomas Strand	kr 26 750
Sekretær Kjersti Duley	kr 12 000
Styremedlem Knut Hellebø	kr 8000
Styremedlem Kjell Rune Linga	kr 8000
Styremedlem Magne Folkestadås	kr 8000
Styremedlem Dag Audun Lønning	kr 8000
Styremedlem Kristian Helland	kr 8000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 78 750, og fordeles som foreslått.

✓ **Vedtatt.**

7. Endre av vedtekter - innledning

Det foreslås å innta organisasjonsnummer, når vedtektene først ble vedtatt og deretter endringer av vedtekter. Begrunnelse: Dette er den normale utformingen av vedtekter og gir bedre oversikt over de endringer som utføres.

Forslag til vedtak:
Vedtektenes innledning endres slik foreslått.

✓ **Vedtatt.**

8. Endring av vedtektene §7 Kontingent

Det foreslås inntatt i vedtektene den brøkmessige fordelingen av kontingenten. Begrunnelse: tydeliggjøring av kostnadsfordelingen er anbefalt fra regnskapsfører.

Forslag til vedtak:

Endring av vedtektene §7 Kontingent godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

9. Endring av vedtektene §8 Ordinært årsmøte

Det foreslås å endre setningen "Årsregnskap med revisors beretning" til "Årsregnskap med **regnskapsfører eller** revisors beretning". Begrunnelse: Driftsforeningen har inngått en regnskapføreravtale som ikke inkluderer revisor. Ved å endre vedtektene, er disse i samsvar med de faktiske forhold.

Forslag til vedtak:
Endring av vedtektene §8 Ordinært årsmøte godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

10. Endring av vedtektene §11 Styret

Det foreslås å endre "ett styremedlem" med "styreleder" i beskrivelsen av hvem styret består av. Det foreslås at det vedtektføres en rullering av vervet som styreleder, og at dette er på 1 år. Vervet rullerer i henhold til størrelsen på sameiene, med mindre styret vedtar å gjøre endringer fra dette. Setningen om valg og stemmetall foreslås fjernet.

Begrunnelse:

Styreleder har det overordnede ansvaret for alt styrearbeid, og det anses hensiktsmessig at den med hovedansvaret for styrets arbeid i det enkelte sameie møter som representant for sitt sameie og styre i Lonaparken Driftsforening.

Å rullere ansvaret som styreleder i Driftsforeningen, fordeler ansvar og arbeidstyngden. Ved å fastsette en rullering, unngås en årlig diskusjon om hvem som skal fungere i dette vervet. For å ivareta muligheter for at en rullering ikke alltid er til det beste for Driftsforeningen og/eller den enkelte, legges det inn muligheten for at styret kan vedta at hovedregelen fravikes.

Forslag til vedtak:
Endring av vedtektene §11 Styret godkjennes

✓ **Vedtatt.**

11. Fastsette mål for vedlikeholdsplan 2025

I henhold til vedtektene, skal årsmøte behandle "årlig vedlikeholdsprogram".

Det foreslås at styret i 2025 har fokus på følgende vedlikehold:

- Ferdigstille oppgradering og jevnlig vedlikehold av grøntareal

- Undersøke hvordan vannspeil og laksetrapp kan fungere best mulig. Innhente råd fra tjenesteytere, og innhente priser på faste serviceavtaler ved behov for dette.

Forslag til vedtak:
Mål for vedlikeholdsplan 2025 godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

12. Budsjett for kommende år og medlemskontingent

På regnskapsmøtet 28.04.2025 ble budsjett for 2025 gjennomgått og sammenholdt med de endringer styret kjenner til. Basert på dette, ble det ikke funnet behov for å gjøre endringer i den antatte totale kostnaden for drift og vedlikehold i 2025. Kontingenten endres derfor ikke.

Styrets innstilling
Styret fastholder vedtak fra regnskapsmøtet 28.04.2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtak fra regnskapsmøtet 28.04.2025 godkjennes av årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjersti Duley

Følgende stilte til valg:
Kjersti Duley

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Magne Folkestadås
Knut Hellebø
Leif Harald Kallekleiv
Kjell Rune Linga
Dag Audun Lønning
Thomas Strand

Følgende stilte til valg:
Magne Folkestadås
Knut Hellebø
Leif Harald Kallekleiv
Kjell Rune Linga
Dag Audun Lønning
Thomas Strand

Protokollen er signert av:
Møteleder: Thomas Strand /S/
Fører av protokollen: Kjersti Duley /S/
Protokollvitne: Knut Hellebø /S/
Protokollvitne: Kristian Helland /S/

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 5.6.2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2237
LONAPARKEN DRIFTSFORENING

Velkommen til årsmøte i LONAPARKEN DRIFTSFORENING

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. juni 2025 kl. 19:00, Møterom i Elvebredden.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endre av vedtekter - innledning
8. Endring av vedtektene §7 Kontingent
9. Endring av vedtektene §8 Ordinært årsmøte
10. Endring av vedtektene §11 Styret
11. Fastsette mål for vedlikeholdsplan 2025
12. Budsjett for kommende år og medlemskontingent
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LONAPARKEN DRIFTSFORENING

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Det foreslås at styreleder Thomas Strand er møteleder.

Forslag til vedtak
Thomas Strand er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Kjersti Duley foreslås som protokollfører. Knut Hellebø og Kristian Helland foreslås til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Kjersti Dukey er godkjent som protkollfører. Knut Hellebø og Kristian Helland er godkjent som protokollvitner.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 78 750, og foreslås fordelt som følger:

Leder Thomas Strand	kr 26 750
Sekretær Kjersti Duley	kr 12 000
Styremedlem Knut Hellebø	kr 8000
Styremedlem Kjell Rune Linga	kr 8000
Styremedlem Magne Folkestadås	kr 8000

Styremedlem Dag Audun Lønning	kr 8000
Styremedlem Kristian Helland	kr 8000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 78 750, og fordeles som foreslått.

Sak 7

Endre av vedtekter - innledning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås å innta organisasjonsnummer, når vedtektene først ble vedtatt og deretter endringer av vedtekter. Begrunnelse: Dette er den normale utformingen av vedtekter og gir bedre oversikt over de endringer som utføres.

Forslag til vedtak

Vedtektenes innledning endres slik foreslått.

Vedlegg

2. Vedtekter - endring av innledning.pdf

Sak 8

Endring av vedtektene §7 Kontingent

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås inntatt i vedtektene den brøkmessige fordelingen av kontingenten. Begrunnelse: tydeliggjøring av kostnadsfordelingen er anbefalt fra regnskapsfører.

Forslag til vedtak

Endring av vedtektene §7 Kontingent godkjennes.

Vedlegg

3. Endring av vedtektene §7, Kontingent.pdf

Sak 9

Endring av vedtektene §8 Ordinært årsmøte

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås å endre setningen "Årsregnskap med revisors beretning" til "Årsregnskap med **regnskapsfører eller** revisors beretning". Begrunnelse: Driftsforeningen har inngått en regnskapføreravtale som ikke inkluderer revisor. Ved å endre vedtektene, er disse i samsvar med de faktiske forhold.

Forslag til vedtak

Endring av vedtektene §8 Ordinært årsmøte godkjennes.

Vedlegg

4. Endring §8 Ordinært årsmøte.pdf

Sak 10

Endring av vedtektene §11 Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås å endre "ett styremedlem" med "styreleder" i beskrivelsen av hvem styret består av. Det foreslås at det vedtektføres en rullering av vervet som styreleder, og at dette er på 1 år. Vervet rullerer i henhold til størrelsen på sameiene, med mindre styret vedtar å gjøre endringer fra dette. Setningen om valg og stemmetall foreslås fjernet.

Begrunnelse:

Styreleder har det overordnede ansvaret for alt styrearbeid, og det anses hensiktsmessig at den med hovedansvaret for styrets arbeid i det enkelte sameie møter som representant for sitt sameie og styre i Lonaparken Driftsforening.

Å rullere ansvaret som styreleder i Driftsforeningen, fordeler ansvar og arbeidstyngden. Ved å fastsette en rullering, unngås en årlig diskusjon om hvem som skal fungere i dette vervet. For å ivareta muligheter for at en rullering ikke alltid er til det beste for Driftsforeningen og/eller den enkelte, legges det inn muligheten for at styret kan vedta at hovedregelen fravikes.

Forslag til vedtak

Endring av vedtektene §11 Styret godkjennes

Sak 11

Fastsette mål for vedlikeholdsplan 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til vedtektene, skal årsmøte behandle "årlig vedlikeholdsprogram".

Det foreslås at styret i 2025 har fokus på følgende vedlikehold:

- Ferdigstille oppgradering og jevnlig vedlikehold av grøntareal

- Undersøke hvordan vannspeil og laksetrapp kan fungere best mulig. Innhente råd fra tjenesteytere, og innhente priser på faste serviceavtaler ved behov for dette.

Forslag til vedtak
Mål for vedlikeholdsplan 2025 godkjennes.

Sak 12

Budsjett for kommende år og medlemskontingent

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På regnskapsmøtet 28.04.2025 ble budsjett for 2025 gjennomgått og sammenholdt med de endringer styret kjenner til. Basert på dette, ble det ikke funnet behov for å gjøre endringer i den antatte totale kostnaden for drift og vedlikehold i 2025. Kontingenten endres derfor ikke.

Styrets innstilling
Styret fastholder vedtak fra regnskapsmøtet 28.04.2025.

Forslag til vedtak
Vedtak fra regnskapsmøtet 28.04.2025 godkjennes av årsmøtet.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjersti Duley

Valg av 6 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Audun Lønning
- Kjell Rune Linga
- Knut Hellebø
- Leif Kallekleiv
- Magne Folkestadås
- Thomas Strand

Styrets årsrapport

Lonaparken Driftsforening - Årsrapport 2024

Lonaparken Driftsforeningen ble stiftet i oktober 2023,og består av alle syv sameier i Lonaparken : Lonaparken 1, Esek Elvebredden, Byhagen. Landsbyen, Gartnerløkken 1, Gartnerløkken 2 og Gartnerløkken 3.

Seksjonseierne i de syv sameiene er medlemmer av Lonaparken Driftsforeningen. Deres plikter og rettigheter ivaretas av styrelederne i hvert sameie, som tilsammen utgjør styret i Lonaparken Driftsforening.

Styrets oppgave er å gjøre nødvendige tiltak for å opprettholde hensiktsmessig drift og vedlikehold av området og tekniske anlegg som er felles for sameiene i Lonaparken Driftsforening.

Styret

Det er avholdt 3 styremøter siden årsmøtet 2024, avholdt 5. juni 2024.

Det er i tillegg gjennomført befaringer både med utbygger i forhold til reklamasjoner, og med tilbydere av tjenester i forbindelse med oppgradering av arealet Driftsforening har ansvar for.

Økonomi

I april 2024 kom Driftsforeningen frem til en enighet med Sameiet Horisont om en kostnadsfordeling av utgifter til felles bossrom for perioden 2021 – 2023. Felles bossrom er plassert i Sameiet Horisont sin eiendom, og betjener dette sameiet og sameiene i Driftsforeningen Lonaparken.

Kostnadene det er kommet til enighet om, er utgifter som har påløpt for drift og vedlikehold av felles bossrom, og som frem til 2023 er blitt betalt av Sameiet Horisont. Totalt har Driftsforeningen refundert kr 381 852,18,- for denne perioden, og kravet anses oppgjort og saken avsluttet.

Fra og med 2024 har Driftsforeningen betalt fortløpende sin andel av de kostnader som påløper for dette fellesanlegget. Parallelt med denne enigheten, er det inngått egen serviceavtale på de nedkast Driftsforeningen har ansvar for.

Bossnedkast og feilbruk

Dessverre viser det seg at kostnadene ved feil bruk av nedkast er stabilt høye. Styrene i sameiene tilknyttet nedkastene har brukt mye tid på å informere om rett bruk, og nedkastene er også merket med forklaring på rett bruk. Alle nedkast er også som hovedregel låst.

Til tross for dette, har feil bruk av nedkast kostet Driftsforeningen kr 53 232 i 2024. Kostnadene dekkes via innbetalinger fra det enkelte sameie, og dermed via den enkelte sin felleskostnad.

Dette er en utgift som burde være mulig å redusere betraktelig ved at alle tar ansvar for egen bruk av våre felles nedkast.

Reklamasjoner

I juni 2024 kom Driftsforeningen til enighet med utbygger i forhold til hoveddelen av de reklamasjoner som på det tidspunkt gjensto. Enigheten bestod delvis av utbedringer, delvis av en økonomisk kompensjon og delvis av en aksept av utbyggers avslag på mangelspørsmål.

Styrets innstilling er at det er oppnådd enighet om de forhold som er av betydning, og at det å forfølge krav det ikke oppnås enighet om, ikke er forsvarlig, hverken i form av økonomi eller tidsbruk.

Informasjon

Lonaparken Driftsforening har ikke felles informasjonsside. Informasjon deles derfor via det enkelte sameie sine egne sider. Ved behov for kontakt med styret i Lonaparken Driftsforening, benytt lonaparken-drift@styrerommet.no

LONAPARKEN DRIFTSFORENING
ORG.NR. 932 204 819, KUNDENR. 2237

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	549 993	108 505	550 000	1 072 000
Andre inntekter	3	591 852	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 141 845**	**108 505**	**550 000**	**1 072 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	0	0	-12 000
Styrehonorar	5	-75 000	0	-75 000	-78 750
Forretningsførerhonorar		-31 590	-7 500	-32 813	-34 453
Konsulenthonorar	6	-14 049	0	-30 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-288 246	-14 303	-289 647	-508 507
Forsikringer		0	0	-15 000	-15 000
Kostnader sameie		-447 536	0	0	0
Energi/fyring	8	-106 235	-13 846	0	-78 750
Andre driftskostnader	9	-131 894	-37 548	-146 213	-332 348
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 105 126**	**-73 197**	**-588 673**	**-1 071 808**
DRIFTSRESULTAT		**36 719**	**35 308**	**-38 673**	**192**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	872	42	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**872**	**42**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**37 591**	**35 350**	**-38 673**	**192**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		37 591	35 350		

LONAPARKEN DRIFTSFORENING
ORG.NR. 932 204 819, KUNDENR. 2237

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		57	0
Driftskonto OBOS-banken		171 422	63 499
SUM OMLØPSMIDLER		**171 479**	**63 499**
SUM EIENDELER		**171 479**	**63 499**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		72 942	35 350
SUM EGENKAPITAL		**72 942**	**35 350**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 853	0
Leverandørgjeld		95 684	28 149
SUM KORTSIKTIG GJELD		**98 537**	**28 149**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**171 479**	**63 499**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 29.04.2025
Styret i Lonaparken Driftsforening

Thomas Strand /S/	Magne Folkestadås /S/	Kjell-Rune Linga /S/
Kjersti Louise Duley /S/	Kristian Helland /S/	Knut Erik Hellebø /S/
Dag Lønning /S/		

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	549 993
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**549 993**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ekstra innkreving felleskostnader	581 852
Nåbo - forlik	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**591 852**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 049
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 049**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-20 288
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 486
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-196 473
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-288 246**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Varmesentralen	-106 235
SUM ENERGI / FYRING	**-106 235**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Datautstyr	-3 290
Snørydding	-59 573
Gressklipping	-50 878
Andre kontorkostnader	-63
Bank- og kortgebyr	-2 092
Velferdskostnader	-16 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-131 894**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	815
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	57
SUM FINANSINNTEKTER	**872**

VEDTEKTER
for
LONAPARKEN DRIFTSFORENING
Org nr 932 204 819

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelse av Lonaparken Driftsforening 09.08.2023, og endret på ekstraordinært årsmøte 26.10.2023, og ordinært årsmøte ----------

§ 1
Navn

Driftsforeningens navn er Lonaparken Driftsforening, heretter kalt «Foreningen».

Alle medlemmene i foreningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

§ 2
Formål

Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til felles bruk av området, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift av felles areal/eiendom og anlegg.

Videre vil foreningen være et organ for å ivareta felles interesser i Lonaparken-området.

§ 3
Foreningens geografiske område

Utgangspunktet for foreningen er Gnr. 189 bnr. 373 i Bergen kommune, men ikke nødvendigvis begrenset til denne.

Lonaparken Driftsforening ivaretar på eiernes vegne drift av nevnte eiendom og andre arealer/installasjoner som naturlig hører inn under felles ansvar. Herunder parkanlegg med vegetasjon, vannspeil og vannrenner med vannpumper, veier, tekniske installasjoner og anlegg for bossug på gnr 189/bnr 373 i Bergen, men ikke nødvendigvis begrenset til dette arealet

§ 4
Fysisk bruk av eiendommen m.v.

Det enkelte medlem av Foreningen har rett til å benytte eiendommen til det den er beregnet til eller vanligvis brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene og vedtekter.

Eiendommen må ikke brukes slik at andre medlemmer helt eller delvis hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan eiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

§ 5
Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar.

§6
Medlemskap

Foreningens medlemmer er seksjonseiere i Sameiet Lonaparken 1, Sameiet Byhagen, Eierseksjonssameiet Elvebredden, Sameiet Landsbyen, Sameiet Gartnerløkken 1, Sameiet Gartnerløkken 2 og Sameiet Gartnerløkken 3, representert ved styrene i boligselskapene

Alle innenfor foreningens geografiske område har rett og plikt til å være medlemmer av Lonaparken Driftsforening, og årsmøtet kan oppta nye medlemmer.

§ 7
Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist.
Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene på grunnlag av antall seksjoner medlemmene eier etter følgende sameiebrøk:

Sameiet Byhagen	111/539
Sameiet Lonaparken 1	101/539
Esek Elvebredden	81/539
SameietGartnerløkken 3	80/539
Sameiet Landsbyen	71/539
Sameiet Gartnerløkken 2	53/539
Sameiet Gartnerløkken 1	42/539

§ 8
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Alle medlemmer representert ved dets styremedlemmer har rett til å delta på årsmøtet med forslags- tale og stemmerett.

Styremedlemmer, forretningsfører og eventuell revisor har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder har plikt til å være tilstede.
Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles.
Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må

hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning i saker som er angitt innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle

• Styrets årsberetning/årsrapport

• Årsregnskap med regnskapsfører eller revisors beretning

• Valg av styre og eventuell revisor

• Budsjett for kommende år og medlemskontingent

• Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmer v/de respektive medlemmers styremedlemmer. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 8

§ 10
Årsmøtets vedtak

For at årsmøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert. Hvert av de eierseksjonssameiene medlemmene er medlemmer i har en stemme hver. Ved avstemminger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om bl.

a: • endring av vedtektene,

• opptak av nye medlemmer,

• rettslige disposisjoner over eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.06.25
Selskapsnummer: 2237 **Selskapsnavn:** LONAPARKEN DRIFTSFORENING

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 27.3.2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6370
SAMEIET LONAPARKEN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LONAPARKEN 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
27. mars 2025 kl. 18:00, Åsane Kulturhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LONAPARKEN 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Hellebø

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Larry Yndestad
- Per-Owe Borge

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Magne Utle
- Monica Hamre

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Daniel Ødegård
- Vibeke Skiple

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomite 2025.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Også i 2024 har styret arbeidet med mange og store saker. Vi nevner her de viktigste og mest omfattende sakene.

REALSAMEIE FOR GARASJEANLEGGET -LONAPARK ANLEGG

Formelt ble garasjeanlegget overtatt av de tre sameiene i fellesskap (Lonaparken 1, Elvebredden og Byhagen) i mars 2022 m/overtakelsesforretning med Bonava. Realsameiet er etablert med eget styre som på vegne av de tre sameiene forvalter og drifter garasjeanlegget. Styret består av styrelederne + vararepresentanter i de tre sameiene. Etter at realsameiet ble etablert har hovedoppgaven for styret i realsameiet vært å følge opp reklamasjoner og mangler i garasjeanlegget overfor utbygger på vegne av de tre sameiene. Styret i Realsameiet har i 2024 brukt mye tid og ressurser på å forsøke å komme til enighet med utbygger Bonava/Nåbo om de tvister som inngikk i Realsameiets stevning innlevert til retten i desember 2023.

I desember 2024 kan vi konstatere at en mangeårig konflikt mellom de tre sameiene og utbygger Bonava/Nåbo nå er løst gjennom inngåelse av tre forlik på følgende områder: Varmeanlegg, betongkontruksjoner i Byhagen og vanninntrenging og vannmåler. Vi henviser til nyhetsbrev fra Realsameiet når det gjelder detaljene i forlikene.

Styret Lonaparken 1 er godt fornøyd med den jobben styret i realsameiet har gjort for å komme til enighet med utbygger om de ulike kravene/tvistene. Nå kan de økonomiske oppgjørene i forlikene benyttes til nødvendig vedlikeholdsarbeid i garasjeanlegget.

LONAPARKEN DRIFTSFORENING.

Lonaparken Driftsforening ble etablert i 2023 og skal stå for drift av utenomhusanlegg som vi har her i Lonaparken. Dette er et samarbeid vi har med Byhagen, Elvebredden, Landsbyen, Gartnerløkken 1, Gartnerløkken 2 + Gartnerløkken 3. Driftsforeningen har etabalert et styre som består av styrelederne i de 7 sameiene. Hovedoppgaver for styret har i 2024 vært: Drift av felles bossanlegg, vintervedlikehold av veier i Lonaparken, diverse vedlikehold av plener i felles park, rengjøring av vannspeil & laksetrapp + gatelys i hele område m.m. Når det gjelder drift av felles boss-anlegg er også Horisont med i fellesskapet

De første årene, etter at driftsforeningen ble etablert, har resultert i noen økte kostnader for hvert av sameiene. Dette skyldes at noen historiske kostnader som skulle vært fordelt mellom sameiene tidligere, men som ikke har blitt fordelt siden Driftsforeningen ikke var opprettet. Dette gjelder spesielt driften av felles bossanlegget. Her har Horisont boligdel blitt belastet kostnader som skulle vært fordelt tidligere, men som altså er blitt fordelt i ettertid. På sikt håper vi at etablering av Driftsforeningen skal gi noen økonomiske fordeler p.g.a. av «storhusholdning»

og felles vedlikeholdsavtaler.

ØKONOMI

I forbindelse med Realsameiet for garasjeanlegget sitt arbeid med reklamasjoner og krav overfor utbygger har alle de tre sameiene vært med å finansiere økte kostnader både til juridisk bistand og faglige rapporter for å dokumentere våre krav bl.a. i varmesaken. Det har også vært nødvendig for alle sameiene å bidra med økte innbetalinger til Driftsforeningen for bl.a. å sikre finansiering av historiske kostnader til drift av felles bossanlegg. På tross av disse økte kostnadene har vi likevel kommet ut med et regnskap nærmest i balanse. Dette skyldes at kostnadene til strøm og energi har vært noe mindre i år enn budsjettert og at styret har forhandlet fram en bedre TV-avtale.Regnskapet viser et lite underskudd på kr.- 122.886,- og viser at sameiet fortsatt har en solid egenkapital på 1.879.754,- som er blitt bygget opp ved hjelp av overskudd i driften siden starten i 2016.

Samarbeid med naboer

Styret mener det er viktig med godt samarbeid med de andre sameiene. Styret har derfor fra første stund lagt vekt på god kontakt med de andre sameiestyrene i Elvebredden 1 og 2, Byhagen, Landsbyen, Gartnerløkken 1+2+3. Vi har hatt stor nytte av dette samarbeidet i saker som etablering av realsameie og fjernvarmeproblemene. Vi ser at det også i fremtiden vil være mye å hente på at Sameiene framstår felles i saker i forhold til utbygger og når det skal innhentes tilbud på eksterne tjenester til Sameiene.

Her har vi også etablert egen driftsforening (Lonaparken Driftsforening)

Sosiale tiltak

17. mai engasjerte vi Nyborg Brass til å spille i boligområdet.

Første Søndag i advent engasjerte vi det samme musikkorpset til adventsarrangement med tenning av juletre i gårdsrommet og julemusikk. Også dette ble gjort i samarbeid med de andre Sameiene.

Informasjon

Styret har vektlagt å være tilgjengelig for beboerne. Vi har svart på mange henvendelser, både muntlig og skriftlig. Styret ser det også som svært viktig å informere beboerne godt om arbeidet i styret. Vi har derfor sendt ut informasjonsskriv og totalt meldinger på e-post og sms (Vibbo). Beboere som ikke benytter data får skriv i postkassen. Styret har i perioden hatt 11 protokollerte styremøter.

Vi har registrert at beboere ønsker mer informasjon om styret arbeid enn det styret har gitt tilgang til. Styret skal neste periode etterstrebe og gi enda bedre informasjon om styrets arbeid og pågående arbeid/saker. Dette vil bli tilgjengelig på Vibbo.

Andre møter

Styreleder+ vararepresentant har deltatt på jevnlige månedlige styremøter i Realsameiet Lonapark Anlegg og Lonaparken Driftsforening.

VEDLIKEHOLD/SERVICE

Her bør først og fremst skrive noe om hva styret har brukt penger på i 2024:

Det er ikke planlagt noe spesielt vedlikehold, men styret har planlagt rengjøring av fasadeplaten på fasadene (ikke inne på terrassene). Der skal kontrolleres alle tak på bygget + noe utomhusarbeider på plen mot Elvebredden. Vi må også oppjustere alarmanlegg i heiser + brannvarsling, da systemene krever 4G for kommunikasjon.

Utover dette tar vi annet vedlikehold etter behov.

STYRET

Til årsmøtet i Sameiet Lonaparken 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Lonaparken 1** som viser et underskudd på kr 122.886. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, den 04.03.2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET LONAPARKEN 1
ORG.NR. 918 307 109, KUNDENR. 6370

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 240 522	3 016 200	3 236 000	3 428 000
Ladeinntekter EL-bil		54 751	73 840	50 000	50 000
Andre inntekter		0	174 523	40 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 295 273**	**3 264 563**	**3 326 000**	**3 478 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-167 694	-158 168	-175 000	-175 700
Styrehonorar	4	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-10 544	-10 005	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-160 300	-152 230	-163 000	-171 000
Konsulenthonorar	6	-16 913	-6 025	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-571 549	-358 454	-475 000	-455 992
Forsikringer		-258 534	-212 121	-235 000	-282 000
Kostnader sameie		-890 027	-580 284	-610 000	-860 000
Energi/fyring	8	-298 429	-351 122	-355 000	-355 000
TV-anlegg/bredbånd		-592 698	-617 345	-683 000	-610 000
Andre driftskostnader	9	-382 747	-394 913	-383 500	-395 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 479 433**	**-2 970 666**	**-3 235 500**	**-3 460 692**
DRIFTSRESULTAT		**-184 161**	**293 898**	**90 500**	**17 308**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	61 274	51 091	0	0
Finanskostnader		0	-1 530	-2 000	-2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**61 274**	**49 561**	**-2 000**	**-2 000**
ÅRSRESULTAT		**-122 886**	**343 459**	**88 500**	**15 308**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	343 459		
Fra opptjent egenkapital		-122 886	0		

SAMEIET LONAPARKEN 1
ORG.NR. 918 307 109, KUNDENR. 6370

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		48 687	3 933
Forskuddsbetalte kostnader		148 437	170 143
Andre kortsiktige fordringer		0	37 348
Driftskonto OBOS-banken		792 391	983 400
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 510	3 655
Sparekonto OBOS-banken		1	1
Sparekonto OBOS-banken II		1 140 392	1 083 556
SUM OMLØPSMIDLER		**2 133 418**	**2 282 037**
SUM EIENDELER		**2 133 418**	**2 282 037**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 879 754	2 002 641
SUM EGENKAPITAL		**1 879 754**	**2 002 641**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 890	32 642
Leverandørgjeld		165 155	78 201
Skyldige offentlige avgifter	11	8 504	8 344
Annen kortsiktig gjeld	12	50 115	160 210
SUM KORTSIKTIG GJELD		**253 664**	**279 397**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 133 418**	**2 282 037**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 04.03.2025
Styret i Sameiet Lonaparken 1

Knut Erik Hellebø /S/ Karen Johanne Berge Erdal /S/ Guri Bøe /S/

Linn Therese Jordal Tvedt /S/ Larry Yndestad /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 196 608
TV/Internett	683 914
Garasje	349 200
Garasje 2	10 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 240 522**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-105 750
Påløpte feriepenger	-15 122
Arbeidsgiveravgift	-35 835
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-3 278
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Andre personalkostnader	-6 458
SUM PERSONALKOSTNADER	**-167 694**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 412, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 544.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 913
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 913**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-96 720
Drift/vedlikehold VVS	-80 842
Drift/vedlikehold elektro	-55 843
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 387
Drift/vedlikehold heisanlegg	-146 157
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 476
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-157 238
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-887
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-571 549**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-218 784
Fjernvarme	-79 644
SUM ENERGI / FYRING	**-298 429**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Annen leiekostnad	-8 556
Håndverktøy	-5 715
Annet driftsmateriale	-2 336
Vaktmestertjenester	-135 713
Vakthold	-25 182
Renhold ved firmaer	-153 227
Andre fremmede tjenester	-20 749
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-515
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 412
Andre kontorkostnader	-5 442
Porto	-2 750
Drivstoff	-1 199
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 951
Velferdskostnader	-1 900
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-382 747**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER	
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 836
Renter av driftkonto i OBOS-banken	3 936
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	502
SUM FINANSINNTEKTER	**61 274**

NOTE: 11

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-3 510
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 994
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-8 504**

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Skyldig feriepenger	-15 122
Tilskudd, strømstøtte til fordeling	-34 363
Gebyr og fakturaomkostninger	-630
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-50 115**

Innstilling fra valgkomiteen til årsmøtet i Sameiet Lonaparken 1 – torsdag 27. mars 2025

A: Som styreleder for 1 år foreslås:

Knut Hellebø	Myrdalsvegen 32 A	(gjenvalg)

B: Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Larry Yndestad	Myrdalsvegen 32 C	(gjenvalg)
Per-Owe Borge	Myrdalsvegen 32 A	(Ny)

C: Styremedlemmer som ikke er på valg:

Karen Erdal	Myrdalsvegen 30 C
Guri Bøe	Myrdalsvegen 30 D

E: Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Monica Hamre	Myrdalsvegen 32 C	(Ny)
Magne Utle	Myrdalsvegen 30 A	(Ny)

F: Som valgkomite for 1 år foreslås:

Daniel Ødegård	Myrdalsvegen 30 D	Gjenvalg
Vibeke Skiple	Myrdalsvegen 32 C	Gjenvalg

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.03.25
Selskapsnummer: 6370 **Selskapsnavn:** SAMEIET LONAPARKEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 14.5.2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2099
REALSAMEIET LONAPARK ANLEGG

Velkommen til årsmøte i REALSAMEIET LONAPARK ANLEGG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Møterom Elvebredden.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endre ordlyd i vedtektenes §2: Formål.
7. Forslag til endringer § 6 -1 Valg av styre
8. Endre ordlyden i vedtektene §6 Styret
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i REALSAMEIET LONAPARK ANLEGG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kjersti Duley er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stein Ove Mørk og Erling Lingjerde er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 (2).pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000,-. Av dette er kr 75 000 ordinært styrehonorar basert på budsjett for 2025, kr 55 000 er ekstraordinært styrehonorar fremlagt som sak på styremøte 26.11.2025.

Det foreslås følgende fordeling (ordinært + ekstraordinært):

Styreleder : kr 20 000 + kr 10 000

Nestleder: kr 17 500 + kr 10 000

Styremedlem: kr 17 500 + kr 10 000

Vara/rådgiver Arne Rasmussen ; kr 10 000 + kr 10 000

Hvert varamedlem: kr 5000 + kr 5000

Ordinært styrehonorar, kr 75 000, belastes den ordinære driften. Ekstraordinært styrehonorar dekkes av forliksbeløpene utbetalt av Nåbo AS.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse er godkjent til kr 130 000, der kr 75 000 er ordinært styrehonorar og kr 55 000 er ekstraordinært styrehonorar.

Sak 6

Endre ordlyd i vedtektenes §2: Formål.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens ordlyd oppfattes som for lite spesifikk ifh til hvilket tekniske rom som befinner seg i eiendommen, og hvilket sameier disse betjener. Ved å innta en mer utfyllende tekst, klargjøres dette.

Forslag til vedtak

Ordlyd i vedtektenes §2: Formål er vedtatt endret.

Vedlegg

2. Forslag til endring §2 - Formål.pdf

Sak 7

Forslag til endringer § 6 -1 Valg av styre

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås å vedtektsfeste at styrelederververvet er rullerende og styreleder tjenestegjør i 1 år.

Forslag til vedtak

Forslag til endring i §6-1 Valg av styre er godkjent

Vedlegg

3. Forslag til endring, §6 - Styret.pdf

Sak 8

Endre ordlyden i vedtektene §6 Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I dagens ordlyd står det at budsjett, regnskap og endring av kontingent skal fremlegges til orientering for sameierne i forbindelse med eierseksjonsameienes årsmøte. Da årsmøte i Realsameiet Lonapark Anlegg og det enkelte sameie skjer uavhengig av hverandre, vil ikke dette alltid være praktisk gjennomførbart.

Det viktige er at sameierne blir orientert innen rimelig tid etter at styret i Realsameiet Lonapark Anlegg har godkjent budsjett, regnskap og gjord vedtak om endringer av kontingent. Ordlyden foreslås endret, slik at den samsvarer med de praktiske forhold som gjelder, samt at det er styret i det respektive sameie som har ansvar for at orientering skjer innen rimelig tid.

Forslag til vedtak

Endret ordlyd i vedtektenes § 6-3: Styrets oppgaver, er vedtatt.

Vedlegg

4. Forslag til endring, §6 - Styret (styrets oppgave).pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjell Rune Linga

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjersti Duley
- Knut Hellebø

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erling Lingjerde
- Øystein Morvik
- Roald Heggernes

Styrets årsrapport

Årsrapport 2024

Realsameiet Lonapark Anlegg

Realsameiet består av underjordisk garasje , boder og teknisk rom for Sameiet Lonaparken 1, Esek Elvebredden og Sameiet Byhagen.

Det vises til tidligere årsmeldinger og nyhetsbrev for historikk og bakgrunn for styrets arbeid.

Året 2024

Styret valgt ved årsmøtet 2024 har gjennomført 14 styremøter i perioden mai 2024 – april 2025. I tillegg har flere av styrets medlemmer deltatt på befaringer og møter med utbygger, Nåbo AS,og hovedentreprenør Strand AS og rettsmekling i oktober 2024. Det er totalt inngått tre forlik med utbygger i 2024.

Betongkonstruksjoner

I september 2024 vedtok styret å godkjenne forslag til utbedring av betongskonstruksjoner i Byhagens del av Realsameiet Lonapark Anlegg. Det ble i tillegg vedtatt å supplere med utbedringer betalt av Realsameiet Lonapark Anlegg. Utbedringer betalt av Realsameiet Lonapark Anlegg besto av et økt omfang av epoxy på søyler, vegger og gulvflate. Det ble ansett som både økonomisk og praktisk hensiktsmessig å få dette utført samtidig med arbeidet som lå i godkjent forlik.

Ved avslutning av arbeider, er Realsameiets kostnad kr 179 286,38. Realsameiet har 1 års reklamasjonsrett fra ferdigbefaring, og vil i 2025 følge opp evnt reklamasjonssaker i tilknytning til dette arbeidet.

Varmesentralen

I juni 2024 kom styret i Realsameiet Lonapark Anlegg til enighet med utbygger, Nåbo AS om utbetaling av kr 700 000 som endelig avslutning av tvist tilknyttet varmesentral og varmeleveranse.

Etter dette har styret jobbet aktivt sammen med rørleggerfirma Vestrheim for å avklare tilstanden til dagens pumper og rørføringer til de syv sameiene som har varmeforsyning fra varmesentralen.

Arbeidet i 2024 har bestått av:

- Bytte av pumpe mellom Elvebredden og Landsbyen
- Innregulering av pumper tilknyttet det enkelte sameie
- Innregulering av vannføring i stigerør i sameiene
- Tiltak for rensing av vann for å bedre vanngjennomstrømning i fellesanlegg og frem til eierseksjonene
- Stikkprøver i enkeltseksjoner for å avklare årsaker til manglende varme i eierseksjonene

Arbeidet som frem til nå er gjennomført, dekkes av forliksbeløpet, og har således ikke påført seksjonseierne ekstra kostnad.

Målet med de tiltak som gjøres, er å oppnå en varmeleveranse som er nærest mulig slik anlegget er prosjektert. Arbeidet fortsetter i 2025.

Vanninntregning

I oktober 2024 ble det gjennomført Rettsmekling mellom Realsameiet og Nåbo AS. Det kom der til enighet om et forlik. Nåbo AS har utbetalt kr 850 000 som endelig avslutning av denne tvisten.

I 2024 har styret ivaretatt problemstillingen med vanninntregning ved montering av beslag og renner for å hindre at vann drypper på kjøretøy. Det vil i 2025 jobbes videre med denne saken.

Løpende drift og vedlikehold

Av vedlikehold og driftsarbeid har styret fortsatt arbeidet med å etablere nødvendige og lovpålagte serviceavtaler, og på bekgrunn av årlige kontroller utført nødvendig vedlikeholdsarbeid.

Økonomi

Budsjett for 2024 var opprinnelig på kr 1 400 000. På grunn av uforutsette utgifter i form av økte kostnader til sakkyndige, juridisk bistand og utbedring av betongkonstrukjsoner i Byhagen, vedtok styret i oktober 2024 å foreta en ekstra innbetaling fra sameiene på totalt kr 393 000. Dette for å sikre Realsameiets betalingsevne.

Styret har vedtatt at utbetalte forliksbeløp holdes utenfor det ordinære driftsbudsjettet. Beløpene er avsatt i egen post i balanseregnskapet, og kostnader som påløper i forbindelse med utbedring av varmeanlegget og vanninntregning dekkes av disse beløpene.

Budsjett for 2025 er på kr 1 700 000. Styret har hensyntatt både planlagte kostnader, og at uforutsette hendelser kan skje i en anlegg som nå er 9 år gammel.

Styrehonorar.

2024 har vært et arbeidskrevende år for styret i Realsameiet Lonapark Anlegg.

Styrets innstilling er at arbeidsmengden styrets medlemmer har opplevd i 2024 går utover det en normalt kan forvente, og at et honorar på kr 75 000 fordelt på 7 styremedlemmer ikke gir den enkelte en godtgjørelse som står i forhold til arbeidsmengden. På dette grunnlag, fremlegges forslag om ekstraordinært styrehonorar på kr 55 000 til årsmøtet 2025. Totalt styrehonorar for 2024 foreslås således til kr 130 000.

Samarbeid med andre sameier

Varmesentralen, som er lokalisert i Realsameiet Lonapark Anlegg, distrubierer varmt tappevann og varmt vann til vannbåren varme ut til totalt 539 eierseksjoner i 7 sameier. Av disse 7 ligger 4 utenfor Realsameiet.

Styret i Realsameiet har fokus på et godt og konstruktivt samarbeid med de øvrige sameiestyrene for å sikre god drift og vedlikehold av dette fellesanlegget både praktisk og økonomisk. Til orientering, er det alle sameiene, via Driftsforeningen, som dekker utgifter til faste serviceavtaler tilknyttet varmesentralen.

Nyhetsbrev og kommunikasjon med styret

Styret i Realsameiet har sendt ut 3 nyhetsbrev i 2024. Styret oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med den informasjon som sendes ut. Ved ønske om kontakt med styret i Realsameiet, benyttes lonaparkanlegg@styrerommet.no

REALSAMEIET LONAPARK ANLEGG
ORG.NR. 929 173 759, KUNDENR. 2099

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 794 000	1 500 006	1 400 000	1 700 000
Andre inntekter	3	3 000	60 819	0	3 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 797 000**	**1 560 825**	**1 400 000**	**1 703 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-10 575	-10 000	-12 000
Styrehonorar	4	0	-75 000	-70 000	-75 000
Forretningsførerhonorar		-52 650	-50 000	-50 000	-70 000
Konsulenthonorar	5	-314 878	-77 539	-100 000	-110 000
Drift og vedlikehold	6	-273 475	-107 188	-100 000	-338 000
Forsikringer		-157 700	-99 567	-120 000	-160 000
Kommunale avgifter	7	-649 165	-585 966	-620 000	-685 000
Kostnader sameie		0	-266 881	0	0
Energi/fyring	8	-88 465	-99 838	-150 000	-100 000
Andre driftskostnader	9	-138 745	-129 308	-150 000	-150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 675 077**	**-1 501 862**	**-1 370 000**	**-1 700 000**
DRIFTSRESULTAT		**121 923**	**58 964**	**30 000**	**3 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 210	1 240	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 210**	**1 240**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**125 133**	**60 204**	**30 000**	**3 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		125 133	60 204		

REALSAMEIET LONAPARK ANLEGG
ORG.NR. 929 173 759, KUNDENR. 2099

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		64 307	49 931
Driftskonto OBOS-banken		1 771 726	149 027
SUM OMLØPSMIDLER		**1 836 033**	**198 958**
SUM EIENDELER		**1 836 033**	**198 958**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		185 337	60 204
SUM EGENKAPITAL		**185 337**	**60 204**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		196 772	138 753
Annen kortsiktig gjeld	11	1 453 924	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 650 696**	**138 753**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 836 033**	**198 958**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 08.04.2025
Styret i Realsameiet Lonapark Anlegg

Kjersti Louise Duley /S/ Kjell-Rune Linga /S/ Knut Erik Hellebø /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 794 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 794 000**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 000**

NOTE: 4
Styrehonorar 2024 er ikke utbetalt

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-222 861
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 048
Andre konsulenthonorarer	-81 970
SUM KONSULENTHONORAR	**-314 878**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 841
Drift/vedlikehold VVS	-2 368
Drift/vedlikehold elektro	-24 690
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 098
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-227 478
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-273 475**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-649 165
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-649 165**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-57 842
Varmesentralen	-30 623
SUM ENERGI / FYRING	**-88 465**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-6 773
Vaktmestertjenester	-128 515
Andre fremmede tjenester	-43
Trykksaker	-3 048
Andre kontorkostnader	-358
Bank- og kortgebyr	-9
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-138 745**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	3 210
SUM FINANSINNTEKTER	**3 210**

NOTE: 11
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Forlik Nåbo, avregnes kostnader	-1 453 924
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 453 924**

Vedtekter for Realsameiet Lonapark Anlegg
(revidert og gjeldende fra og med Årsmøte 2024)

§ 1
Eiere

Realsameiet Lonapark Anlegg eies i fellesskap av seksjonseierne i Sameiet Lonaparken 1 (gnr. 189 bnr. 422), Eierseksjonssameiet Elvebredden (gnr 189 bnr 433) , og Sameiet Byhagen (gnr. 189 bnr. 431)

Sameieandelen er som følger:
Sameiet Lonaparken 1 302/809
Esek Elvebredden 227/809
Byhagen 280/809

Realsameiet kan registrere seg i Enhetsregisteret.

§ 2
Formål

Realsameiet Lonapark Anlegg skal drifte og vedlikeholde anleggseiendommen gnr. 189 bnr. 419 i Bergen kommune i tråd med disse vedtekter og sameieloven.

~~Anleggseiendommen består av underjordisk garasjeanlegg med parkeringsplasser, tekniske rom og boder til bruk for sameierne. I tillegg har Anleggseiendommen ett teknisk rom som også skal betjene Sameiet Gartnerløkken 1 (gnr 189 bnr 435), Gartnerløkken 2 (gnr 189 bnr 436), Gartnerløkken 3 (gnr 189 bnr 437) og Sameiet Landsbyen (gnr. 189 bnr. 429).~~

Forslag til endret ordlyd:
Anleggseiendommen består av underjordisk garasjeanlegg med parkeringsplasser og boder til bruk for sameierne. I tillegg har

Anleggseiendommen flere tekniske rom. Tekniske rom består av 3 sprinklerrom, et bossrom og et teknisk rom for varmtvann og vannbåren varme.

Teknisk rom for varmtvann og vannbåren varme betjener også Sameiet Gartnerløkken 1 (gnr 189 bnr 435), Gartnerløkken 2 (gnr 189 bnr 436), Gartnerløkken 3 (gnr 189 bnr 437) og Sameiet Landsbyen (gnr. 189 bnr. 429).

Anleggseiendommens ytre grense fremkommer av garasjeplan , vedlegg 1.

§ 3
Råderett

Sameierne har eksklusiv rett til bruk av tekniske rom, tildelte boder og kjøpte biloppstillingsplasser i samsvar med garasjeplan, vedlegg 1.

Det kan ikke disponeres rettslig eller faktisk over tekniske rom, biloppstillingsplasser eller boder uten samtykke fra den/de som har eksklusiv bruksrett.

Sameier med eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass, kan fritt leie denne ut, eller selge denne til annen sameier i et av de 3 sameiene. Salg skal meldes skriftlig til styret i Realsameiet og til forretningsfører (pr 2023 Obos). Den enkelte er selv ansvarlig for overføring av eksklusiv bruksrett av biloppstillingsplass fra selger til kjøper etter de til enhver tid gjeldende regler hos Kartverket.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en biloppstillingsplass hvis ervervet fører til at flere enn tre biloppstillingsplasser i Realsameiet tilknyttes en bestemt eierseksjon.

Utleie og/eller salg av biloppstillingsplass til andre enn eiere av eierseksjoner i et av de tre sameiene er ikke tillatt.

§ 6
Styre

§ 6-1 Valg av styre

Realsameiet LonaPark Anlegg skal ha et styre. Medlemmer skal være styrelederne i Sameiet Lonaparken 1, Eierseksjonssameiet Elvebredden og Sameiet Byhagen, hver med en personlig vararepresentant oppnevnt av det respektive sameiestyre.

Styret velger selv styreleder. Styrelederververvet rullerer mellom styrelederne i de tre sameiene, med en funksjonstid på 1 år om gangen.

§ 6-2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det finnes nødvendig. Et styremedlem kan kreve at det holdes styremøte.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av stemmene.

Ved uenighet mellom styremedlemmene kan et styremedlem kreve at styremøtet skal fungere som sameiermøte. Vedtak i årsmøte fattes da i henhold til sameiebrøk.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal under-tegnes av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 6-3 Styrets oppgaver

§ 6
Styre

§ 6-1 Valg av styre

Realsameiet LonaPark Anlegg skal ha et styre. Medlemmer skal være styrelederne i Sameiet Lonaparken 1, Eierseksjonssameiet Elvebredden og Sameiet Byhagen, hver med en personlig vararepresentant oppnevnt av det respektive sameiestyre.

Styret velger selv styreleder. Styrelederververvet rullerer mellom styrelederne i de tre sameiene, med en funksjonstid på 1 år om gangen.

§ 6-2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det finnes nødvendig. Et styremedlem kan kreve at det holdes styremøte.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av stemmene.

Ved uenighet mellom styremedlemmene kan et styremedlem kreve at styremøtet skal fungere som sameiermøte. Vedtak i årsmøte fattes da i henhold til sameiebrøk.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal under-tegnes av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 6-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning i samsvar med lov og vedtekter. Styret skal sørge for at eiendommen er forsikret.

~~Styret skal utarbeide årlige budsjetter og godkjenne regnskap. Budsjetter med vedtak om garasjekontingent og regnskap med revisorgodkjenning skal legges frem som orientering for alle sameierne på de respektive eierseksjonssameienes årsmøter~~

Forslag til endring

Styret skal utarbeide årlige budsjetter og godkjenne regnskap. Budsjetter med vedtak om garasjekontingent og regnskap skal legges frem som orientering for alle sameierne av styret i de respektive eierseksjonssameiene. Orientering skal skje innen rimelig tid etter at vedtak er gjort Realsameiet Lonapark Anlegg.

§ 7
Mindretallsvern

Styret eller andre som representerer realsameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi bestemte sameiere eller andre urimelig fordel.

§ 8
Forkjøpsrett, innløsningsrett og oppløsningsrett

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 2099 **Selskapsnavn:** REALSAMEIET LONAPARK ANLEGG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

VEDTEKTER FOR REALSAMEIET LONAPARK ANLEGG

Vedtekter for Realsameiet Lonapark Anlegg

(revidert og gjeldende fra og med Årsmøte 2025)

§ 1
Eiere

Realsameiet Lonapark Anlegg eies i fellesskap av seksjonseierne i Sameiet Lonaparken 1 (gnr. 189 bnr. 422), Eierseksjonssameiet Elvebredden (gnr 189 bnr 433) , og Sameiet Byhagen (gnr. 189 bnr. 431)

Sameieandelen er som følger:
Sameiet Lonaparken 1 302/809
Esek Elvebredden 227/809
Byhagen 280/809

Realsameiet kan registrere seg i Enhetsregisteret.

§ 2
Formål

Realsameiet Lonapark Anlegg skal drifte og vedlikeholde anleggseiendommen gnr. 189 bnr. 419 i Bergen kommune i tråd med disse vedtekter og sameieloven.

Anleggseiendommen består av underjordisk garasjeanlegg med parkeringsplasser og boder til bruk for sameierne. I tillegg har Anleggseiendommen flere tekniske rom. Tekniske rom består av 3 sprinklerrom, et bossrom og et teknisk rom for varmtvann og vannbåren varme.

Teknisk rom for varmtvann og vannbåren varme betjener også Sameiet Gartnerløkken 1 (gnr 189 bnr 435), Gartnerløkken 2 (gnr 189 bnr 436), Gartnerløkken 3 (gnr 189 bnr 437) og Sameiet Landsbyen (gnr. 189 bnr. 429).

Anleggseiendommens ytre grense fremkommer av garasjeplan , vedlegg 1.

§ 3
Råderett

Sameierne har eksklusiv rett til bruk av tekniske rom, tildelte boder og kjøpte biloppstillingsplasser i samsvar med garasjeplan, vedlegg 1.

Det kan ikke disponeres rettslig eller faktisk over tekniske rom, biloppstillingsplasser eller boder uten samtykke fra den/de som har eksklusiv bruksrett.

Sameier med eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass, kan fritt leie denne ut, eller selge denne til annen sameier i et av de 3 sameiene. Salg skal meldes skriftlig til styret i Realsameiet og til forretningsfører (pr 2023 Obos). Den enkelte er selv ansvarlig for overføring av eksklusiv bruksrett av biloppstillingsplass fra selger til kjøper etter de til enhver tid gjeldende regler hos Kartverket.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en biloppstillingsplass hvis ervervet fører til at flere enn tre biloppstillingsplasser i Realsameiet tilknyttes en bestemt eierseksjon.

Utleie og/eller salg av biloppstillingsplass til andre enn eiere av eierseksjoner i et av de tre sameiene er ikke tillatt.

Mandat til tildeling av HC-plass ligger hos det enkelte sameiestyret. Ved behov for HC-plass utover det enkelte sameiets kapasitet, har styret i Realsameiet mandat til å tildele plass på tvers av sameiene.

En sameier som har eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass på Realsameiets eiendom, har rett til å sette opp ladepunkt for elbil og

ladbar hybridbil i tilknytning til biloppstillingsplass. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Seksjonseierne må følge reglene som gjelder i det sameiets del av Realsameiet en har sin biloppstillingsplass når det gjelder å etablere ladepunkt. Vi henviser derfor til styrene i hvert enkelt sameie når det gjelder spørsmål knyttet til el-bil lading

En biloppstillingsplass skal kun benyttes til kjøretøy og det antall kjøretøy det betales kontingent for. Ved oppstilling av flere kjøretøy enn det betales for, kan styret kreve kjøretøyet fjernet med en frist på 14 dager.

§ 4
Kontingent

Hver andelseier er forpliktet til å betale kontingent til Realsameiet Lonapark Anlegg til dekning av kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen. Styret for realsameiet fastsetter kontingentens størrelse.

Kontingent skal betales fra Realsameiet Lonapark Anlegg er etablert, og har ikke tilbakevirkende kraft.

§ 5
Representasjon

Realsameiet Lonapark Anlegg forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap.

§ 6
Styre

§ 6-1 Valg av styre

Realsameiet LonaPark Anlegg skal ha et styre. Medlemmer skal være styrelederne i Sameiet Lonaparken 1, Eierseksjonssameiet Elvebredden og Sameiet Byhagen, hver med en personlig vararepresentant oppnevnt av det respektive sameiestyre.

Styret velger selv styreleder. Styreledervervet rullerer mellom styrelederne i de tre sameiene, med en funksjonstid på 1 år om gangen.

§ 6-2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det finnes nødvendig. Et styremedlem kan kreve at det holdes styremøte.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av stemmene.

Ved uenighet mellom styremedlemmene kan et styremedlem kreve at styremøtet skal fungere som sameiermøte. Vedtak i årsmøte fattes da i henhold til sameiebrøk.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal under-tegnes av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 6-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning i samsvar med lov og vedtekter. Styret skal sørge for at eiendommen er forsikret.

Styret skal utarbeide årlige budsjetter og godkjenne regnskap. Budsjetter med vedtak om garasjekontingent og regnskap skal legges frem som orientering for alle sameierne av styret i de respektive

eierseksjonssameiene. Orientering skal skje innen rimelig tid etter at vedtak er gjort Realsameiet Lonapark Anlegg.

§ 7
Mindretallsvern

Styret eller andre som representerer realsameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi bestemte sameiere eller andre urimelig fordel.

§ 8
Forkjøpsrett, innløsningsrett og oppløsningsrett

Det er ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett, og sameiet kan ikke kreves oppløst.

§ 9
Misbruk m.v.

Ved misbruk eller overtredelse av reglene om garasjeplass gjelder bestemmelsene i servituttloven.

§ 10
Vedtektsendring m.v.

Disse vedtekter vedtaes på sameiermøte bestående av styrelederne i Sameiet Lonaparken 1, Eierseksjonssameiet Elvebredden og Sameiet Byhagen i henhold til fullmakter fra de respektive sameiers styrer med stemmevekt i samsvar med sameieandeler. Disse vedtektene kan endres på samme måte.

Vedtekter og vedtektsendringer skal legges frem for sameierne til orientering.

VEDTEKTER FOR LONEPARKEN DRIFTSFORENING

VEDTEKTER
for
LONAPARKEN DRIFTSFORENING
Org nr 932 204 819

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelse av Lonaparken Driftsforening 09.08.2023, og endret på ekstraordinært årsmøte 26.10.2023, og ordinært årsmøte 05.06.2025.

§ 1
Navn

Driftsforeningens navn er Lonaparken Driftsforening, heretter kalt «Foreningen».

Alle medlemmene i foreningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

§ 2
Formål

Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til felles bruk av området, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift av felles areal/eiendom og anlegg.

Videre vil foreningen være et organ for å ivareta felles interesser i Lonaparken-området.

§ 3
Foreningens geografiske område

Utgangspunktet for foreningen er Gnr. 189 bnr. 373 i Bergen kommune, men ikke nødvendigvis begrenset til denne.

Lonaparken Driftsforening ivaretar på eiernes vegne drift av nevnte eiendom og andre arealer/installasjoner som naturlig hører inn under felles ansvar. Herunder parkanlegg med vegetasjon, vannspeil og vannrenner med vannpumper, veier, tekniske installasjoner og anlegg for bossug på gnr 189/bnr 373 i Bergen, men ikke nødvendigvis begrenset til dette arealet

§ 4
Fysisk bruk av eiendommen m.v.

Det enkelte medlem av Foreningen har rett til å benytte eiendommen til det den er beregnet til eller vanligvis brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene og vedtekter.

Eiendommen må ikke brukes slik at andre medlemmer helt eller delvis hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan eiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan

bringes inn for årsmøtet.

§ 5

Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar.

§6

Medlemskap

Foreningens medlemmer er seksjonseiere i Sameiet Lonaparken 1, Sameiet Byhagen, Eierseksjonssameiet Elvebredden, Sameiet Landsbyen, Sameiet Gartnerløkken 1, Sameiet Gartnerløkken 2 og Sameiet Gartnerløkken 3, representert ved styrene i boligselskapene

Alle innenfor foreningens geografiske område har rett og plikt til å være medlemmer av Lonaparken Driftsforening, og årsmøtet kan oppta nye medlemmer.

§ 7

Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene på grunnlag av antall seksjoner medlemmene eier etter følgende sameiebrøk:

Sameiet Byhagen	111/539
Sameiet Lonaparken 1	101/539
Esek Elvebredden	81/539
SameietGartnerløkken 3	80/539
Sameiet Landsbyen	71/539
Sameiet Gartnerløkken 2	53/539
Sameiet Gartnerløkken 1	42/539

§ 8

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Alle medlemmer representert ved dets styremedlemmer har rett til å delta på årsmøtet med forslags- tale og stemmerett.

Styremedlemmer, forretningsfører og eventuell revisor har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder har plikt til å være tilstede.
Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning i saker som er angitt innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle

- Styrets årsberetning/årsrapport
- Årsregnskap med regnskapsfører eller revisors beretning
- Valg av styre og eventuell revisor
- Budsjett for kommende år og medlemskontingent
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmer v/de respektive medlemmers styremedlemmer. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 8

§ 10
Årsmøtets vedtak

For at årsmøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert. Hvert av de eierseksjonssameiene medlemmene er medlemmer i har en stemme hver. Ved avstemminger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om bl.

a:
- endring av vedtektene,
- opptak av nye medlemmer,
- rettslige disposisjoner over eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

• At enkelte av medlemmene skal ha plikt til å holde deler av eiendommen ved like.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 11
Styret

Foreningen skal ha et styre bestående av styreleder fra hvert av de eierseksjonssameiene medlemmene er seksjonseiere i.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemte av det årsmøtet som foretar valget.

Styreledervervet rullerer i hovedsak mellom eierseksjonssameiene, med en funksjonstid på 1 år om gang. Rullering skjer basert på sameiebrøk:

Sameiet Byhagen
Sameiet Lonaparken 1
Esek Elvebredden
SameietGartnerløkken 3
Sameiet Landsbyen
Sameiet Gartnerløkken 2
Sameiet Gartnerløkken 1

Styret skal sørge for vedlikehold, drift og forvaltning av felles anliggender i samsvar med disse vedtektene og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12

Styrets adgang til å forplikte Driftsforeningen

Foreningen kan utad forpliktes av styret ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 13

Revisjon

Årsmøtet kan velge at Foreningen skal ha revisor. Revisor velges av årsmøtet. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny.

§ 14

Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Hordaland tingrett som eneste verneting.

ooOoo

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 189/422/0/0
Utlistet 27. juni 2025

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
565711609	Grunneiendom	0	Ja	4 924,5 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18190000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.01.2012	201213355	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18190000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	68,1 %
18190000	1610 - Lekeplass	31,9 %
18190000	2015 - Gang- sykkelveg	< 0,1 % (0,0 m²)
18190000	2013 - Torg	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18190000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.01.2012	201213355	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18190000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	96,3 %
18190000	2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål	3,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9930000	ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9930000	2 - Framtidig	120 - Senterområde	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9930000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	202220546	100,0 %
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
16350000	30	ÅSANE. GNR 188 DEL AV BNR 1, GNR 189 DEL AV BNR 1, 3, 4 MFL., ULSET VEST	3	200009836
64430000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 492 MFL., MYRDAL IDRETTSPARK	3	201511171
65260000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 215 MFL., NYE ÅSANE VIDEREGÅENDE SKOLE OG KULTURHUS	3	201822455
17520000	30	ÅSANE. GNR 188 BNR 24, IDRETTSOMRÅDET VED ÅSANE SENTER	3	200308268
65630000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 63 MFL., MYRDALSHOVDEN	3	202221828
9030002	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 10, 24 MFL., ULSET ØST FELT B1	3	200102870

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
188/11	139672194	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.01.2022	201707255
188/11	300991121	-	Annen forretningsbygning	Rammetillatelse	17.01.2022	202129717

Andre opplysninger

Skrevet ut 27. juni 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

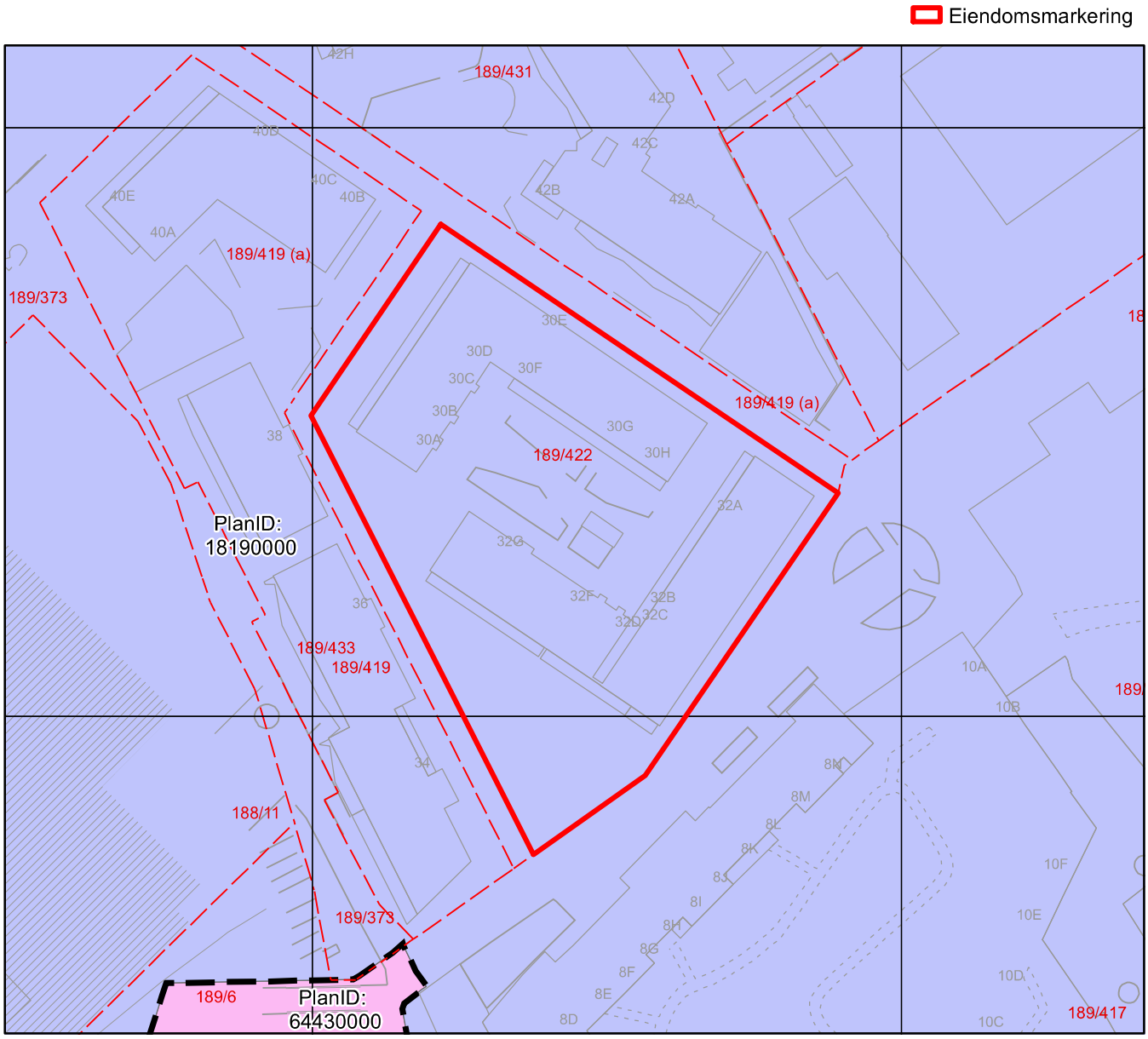
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/422/0/0
Dato: 27.06.2025 Adresse: Myrdalsvegen 32G m.fl.

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
18190000



Reguleringsplan på grunnen

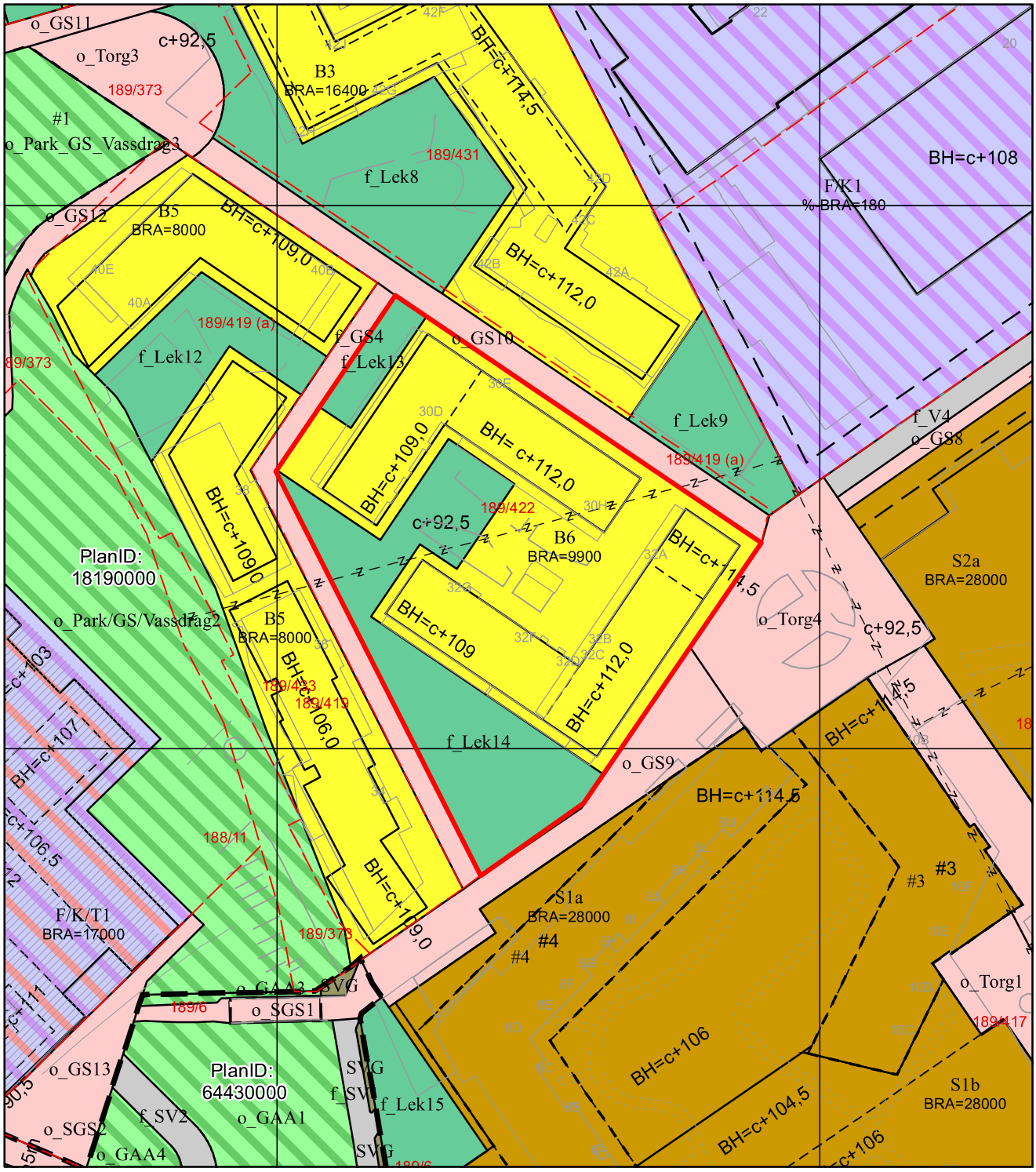
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/422/0/0
Dato: 27.06.2025 Adresse: Myrdalsvegen 32G m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1251 - Brukar

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1252 - Bru

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1610 - Lekeplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

1810 - Forretning, kontor

1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3060 - Vegetasjonsskjerm

3900 - Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

BERGEN KOMMUNE

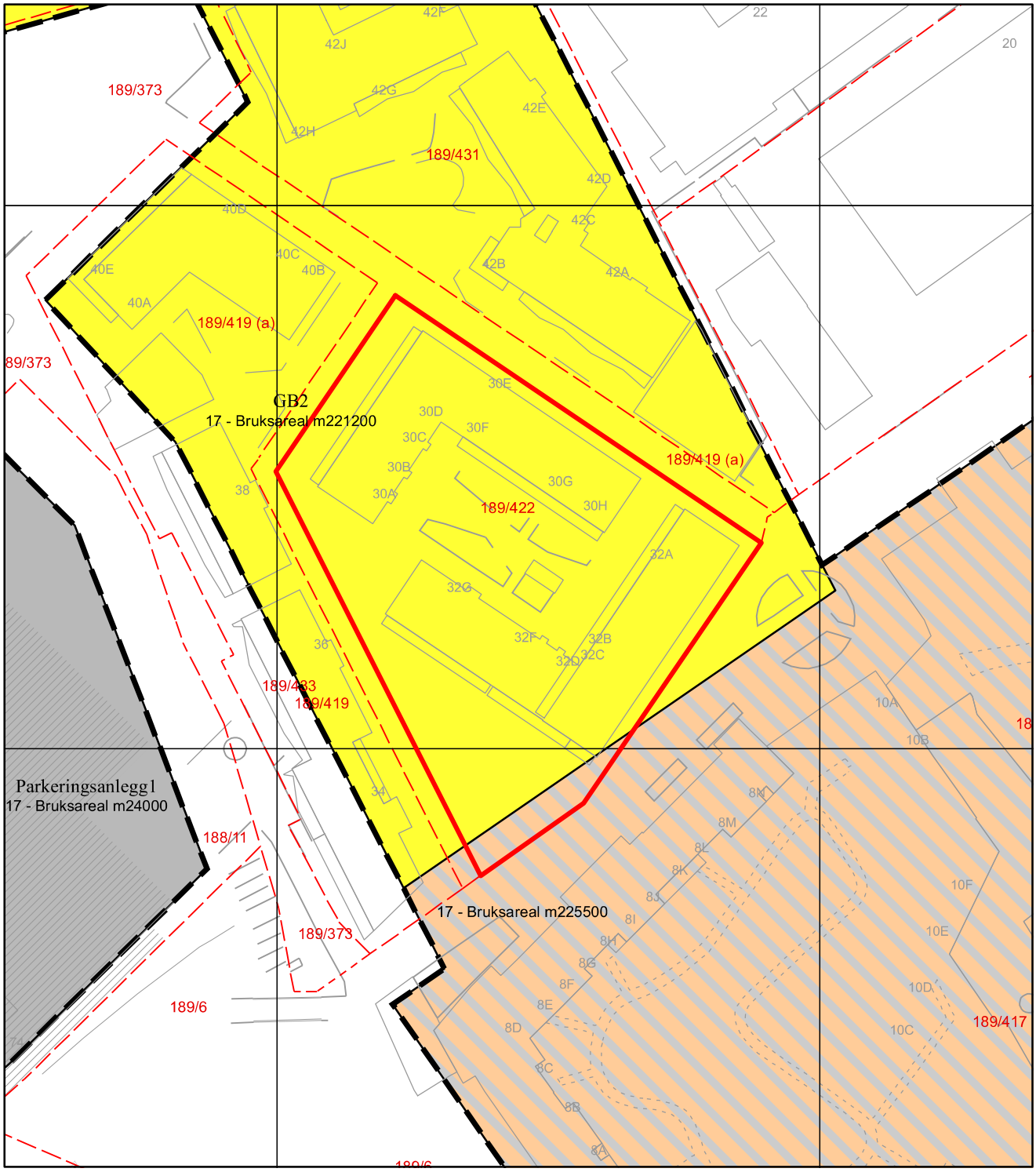
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/422/0/0
Dato: 27.06.2025 Adresse: Myrdalsvegen 32G m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)


2083 - Parkeringshus, -anlegg

2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

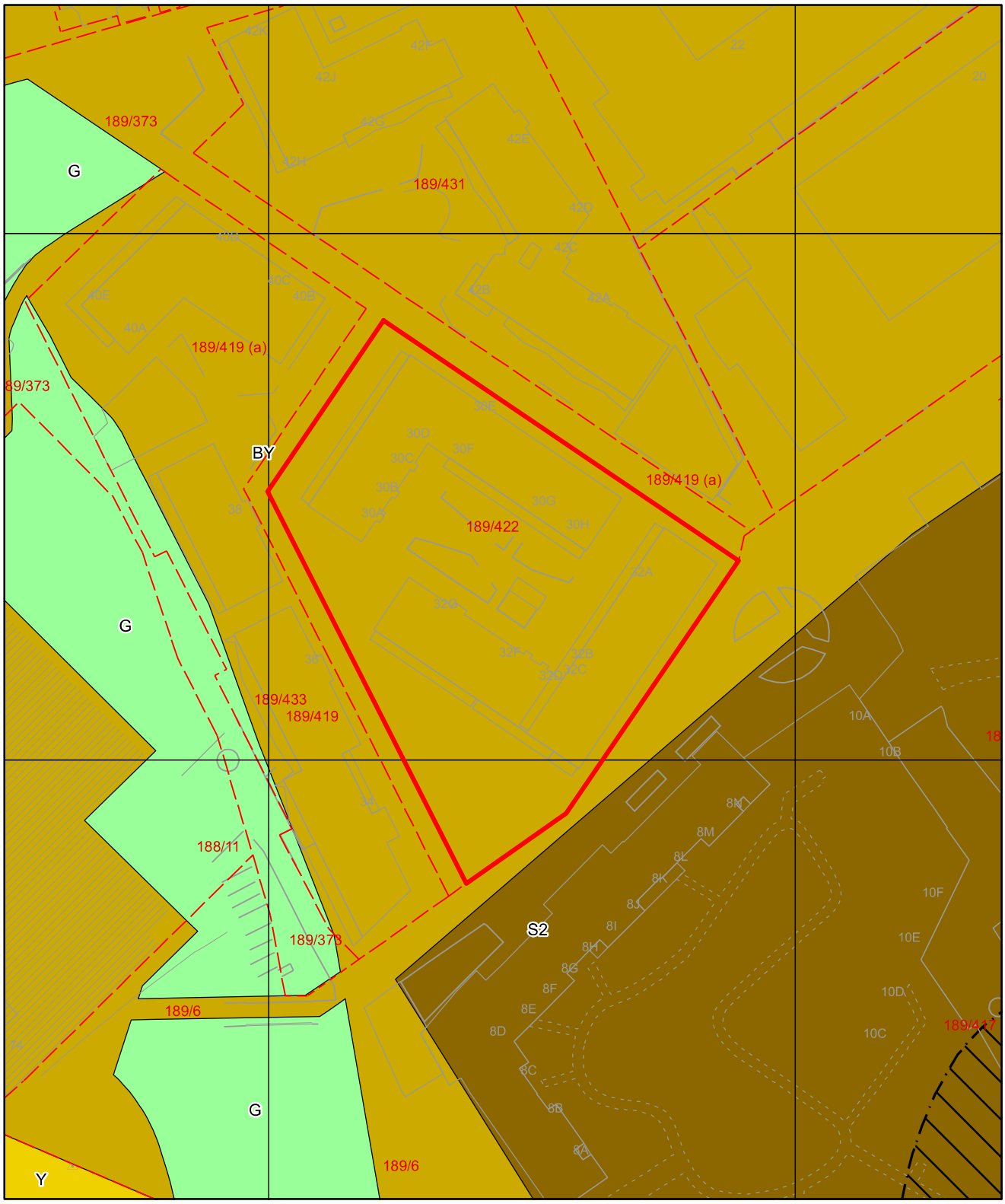
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 27.06.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 189/422/0/0
Adresse: Myrdalsvegen 32G m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

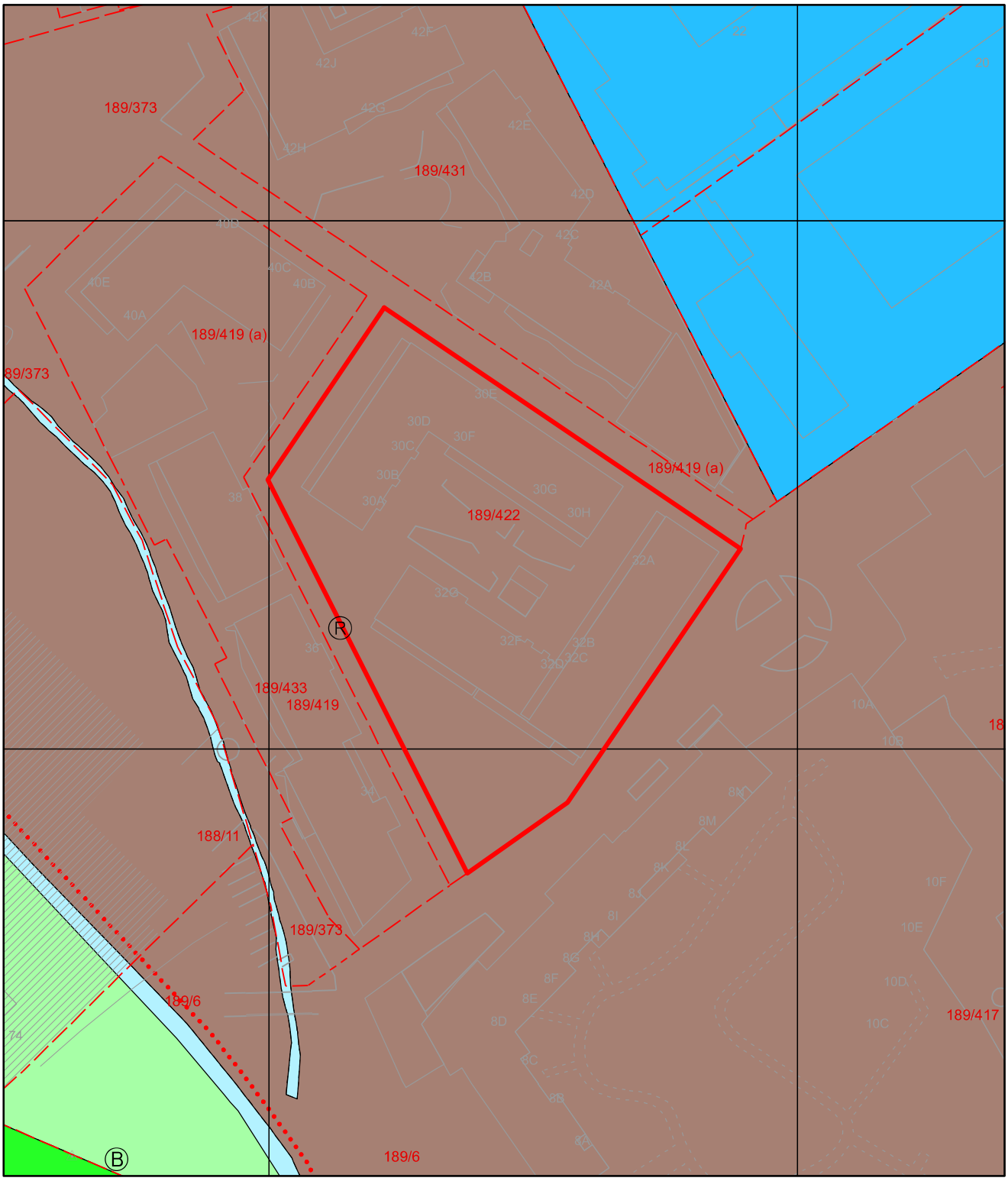
Kommunedelplan

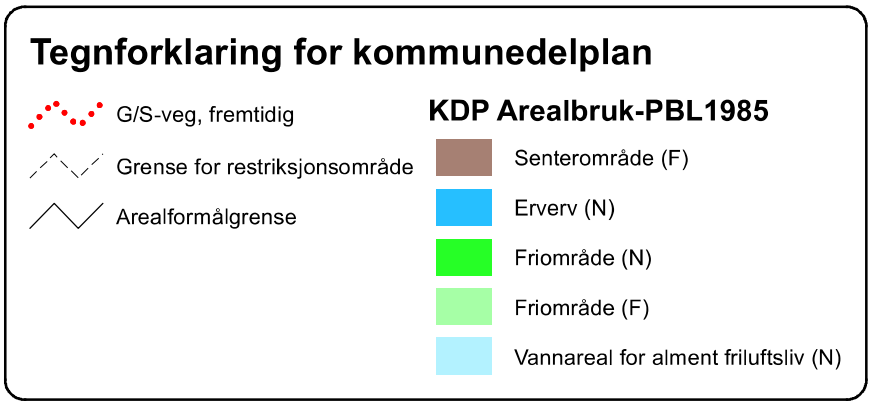
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 27.06.2025

Arealplan-ID: 9930000
Gnr/Bnr/Fnr: 189/422/0/0
Adresse: Myrdalsvegen 32G m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601




Tegnforklaring for kommunedelplan
G/S-veg, fremtidig
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
KDP Arealbruk-PBL1985
Senterområde (F)
Erverv (N)
Friområde (N)
Friområde (F)
Vannareal for alment friluftsliv (N)

BEST OM PARKERING
DOK.144148

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 166-25-0181 (Jeanett Kallekleiv)
Vår referanse: 3798963/26816808
Bestilling: C3 2025-07-30 (4) 32

Dato
30.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
144148	200	16.2.2017	BESTEMMELSE OM PARKERING HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	189	419	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til
Eie Økonomi AS
Postboks 139 Vinderen
0319 Oslo
Begjært av : 990025983 Eie Økonomi AS Merk evt.faktura 0344

Oppdragsnr:
61-16-0344

Skjøte 1)

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1201	Bergen	189	422		12	1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒Nei ☐Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐Nei ☐Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐Nei ☐Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐Nei ☐Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel 106/9425	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d	☒Nei ☐Ja

Beskaffenhet
☒1 Bebygd ☐2 Ubebygd

Anvendelse av grunn
☒B Boligeiendom ☐F Fritid ☐V Forretning/kontor ☐I Industri ☐L Landbruk ☐O Off.vei ☐A Annet

Type bolig
☐FB Frittliggende enebolig ☐TB Tomannsbolig ☐RK Rekkehus/kjede ☒BL Blokkleilighet ☐AN Annet

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)

Kr 3 550 000	Utlyst til salg på det frie marked ☐Nei ☒Ja

Omsetningstype
☒Fritt salg ☐Gave ☐Ekspropr. ☐Tvangsauksj ☐Uskifte ☐Skifteoppgjør ☐Opphør samboerskap ☐Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 420 000 avgiftsgrunnlaget er beregnet av tomteverdi. Overskjøtingen gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
980 390 020	Bonava Norge AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
260892-[redacted]	Andreas Lavik	☒Ja ☐Nei	2/3
030892-[redacted]	Marianne Elisabeth Lien Monsen	☒Ja ☐Nei	1/3
		☒Ja ☐Nei	
		☒Ja ☐Nei	

Doknr: 144148 Tinglyst: 16.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato Utstyders underskrift

6. Særskilte avtaler [9]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Den til enhver tid eier av gnr 189, bnr 422, snr 12 i Bergen kommune har en evigvarende rett til 1 – en - biloppstillingsplass i parkeringsanlegg med betegnelse gnr 189, bnr 419 i Bergen.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Seksjonen har plikt til å innbetale fellesutgifter til drift og vedlikehold av gnr 189, bnr 419 i Bergen. I tillegg har seksjonen plikt til å følge ordensbestemmelser og vedtekter for Lonapark Anlegg. Parkeringsplassen er merket i garasjeplan for Lonapark Anlegg.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Andreas Lavik Marianne Monsen	**Andreas Lavik** **Marianne Elisabeth Lien Monsen**

8. Erklæring om sivilstand m.v [9]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig ?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Bergen 17.01.17

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Bonava Norge AS iht fullmakt Andreas Hovden Jan Egil Velure Tretten

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Givind Kalve
Eiendomsmegler MNEF
Eie Eiendomsmegling
Markeveien 10, 5012 Bergen

Adresse

2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v for hjemmelshaver

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshaver?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

Som hjemmelshaver samtykker jeg i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Bergen 17.01.17

hjemmelshavers underskrift [4]

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Åsane Nord AS iht firmaattest Andreas Hovden
Org.nr. (11/9 siffer): **990400571**

Dato Ektefellens/reg. partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7]Jeg vi bekrefter at hjemmelshaver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift
Eivind Kalve
Eiendomsmegler MNEF
Eie Eiendomsmegling
Markeveien 10, 5012 Bergen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Oslo 15/2-17
Vi samtykker herved i tinglysningen.
iht. fullmakt for
Eie Økonomi AS
ORG. NR. 990 025 092 MVA

Dato Utstederes underskrift

SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 166-25-0181 (Jeanett Kallekleiv)
Vår referanse: 3798962/26816803
Bestilling: C3 2025-07-30 (4) 29

Dato
30.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1013800	200	3.11.2016	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	189	422	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

NULLSTILL | SKRIV UT...

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 20163018 2

Org.nr.: 973 924 915
Ref.nr.: Ressurs 45284
Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Pb. 7700,
5020 BERGEN

Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1201	BERGEN	189	422		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
990 400 571	ÅSANE NORD AS	1/1

RETT KOPI BEKREFTES
Karsten Engedal
Advokat
27/1-16

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	140	B	13	B	86	B	25	B	108	B	37	B	99	B	49	B	114	B
2	B	170	B	14	B	77	B	26	B	102	B	38	B	101	B	50	B	102	B
3	B	103	B	15	B	105	B	27	B	62	B	39	B	60	B	51	B	62	B
4	B	140	B	16	B	100	B	28	B	99	B	40	B	116	B	52	B	111	B
5	B	75	B	17	B	60	B	29	B	101	B	41	B	102	B	53	B	238	B
6	B	64	B	18	B	104	B	30	B	60	B	42	B	62	B	54	B	119	B
7	B	47	B	19	B	101	B	31	B	117	B	43	B	111	B	55	B	92	B
8	B	55	B	20	B	60	B	32	B	102	B	44	B	102	B	56	B	90	B
9	B	55	B	21	B	116	B	33	B	54	B	45	B	62	B	57	B	69	B
10	B	101	B	22	B	119	B	34	B	97	B	46	B	99	B	58	B	86	B
11	B	61	B	23	B	80	B	35	B	102	B	47	B	101	B	59	B	122	B
12	B	106	B	24	B	80	B	36	B	62	B	48	B	63	B	60	B	155	B
		Sum tellere:				= nevner:													

Rettet etter avtale med rekvirent. 10/6-16

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
29.09.2016	ANDREAS HOUDETV

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr	Festenr.	Seksj.nr
1201	BERGEN	189	422		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61	B	113	B	91	B	69	B	121				151				181			
62	B	118	B	92	B	69	B	122				152				182			
63	B	107	B	93	B	89	B	123				153				183			
64	B	122	B	94	B	139	B	124				154				184			
65	B	103	B	95	B	102	B	125				155				185			
66	B	66	B	96	B	62	B	126				156				186			
67	B	66	B	97	B	103	B	127				157				187			
68	B	66	B	98	B	139	B	128				158				188			
69	B	87	B	99	B	102	B	129				159				189			
70	B	62	B	100	B	62	B	130				160				190			
71	B	98	B	101	B	103	B	131				161				191			
72	B	69	B	102	B			132				162				192			
73	B	69	B	103	B			133				163				193			
74	B	69	B	104	B			134				164				194			
75	B	89	B	105	B			135				165				195			
76	B	139	B	106	B			136				166				196			
77	B	102	B	107	B			137				167				197			
78	B	62	B	108	B			138				168				198			
79	B	103	B	109	B			139				169				199			
80	B	98	B	110	B			140				170				200			
81	B	69	B	111	B			141				171				201			
82	B	69	B	112	B			142				172				202			
83	B	69	B	113	B			143				173				203			
84	B	89	B	114	B			144				174				204			
85	B	139	B	115	B			145				175				205			
86	B	102	B	116	B			146				176				206			
87	B	62	B	117	B			147				177				207			
88	B	103	B	118	B			148				178				208			
89	B	98	B	119	B			149				179				209			
90	B	69	B	120	B			150				180				210			

Sum tellere: 9425 = nevner: 9425

Dato	Utstederens underskrift
29.09.16	Andreas Hovden ANDREAS HOVDEN

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebrøken reduseres)
Bergen 29.09.16	Andreas Hovden	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
189	422			BERGEN

Dato	Stempel og underskrift
25.10.2016	Viviann Skaftestad Byrådsavdeling for ...ing og klima ...for ...g private planer

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
X 29.09.2016	Anders Aarø AVDELINGSLEDER

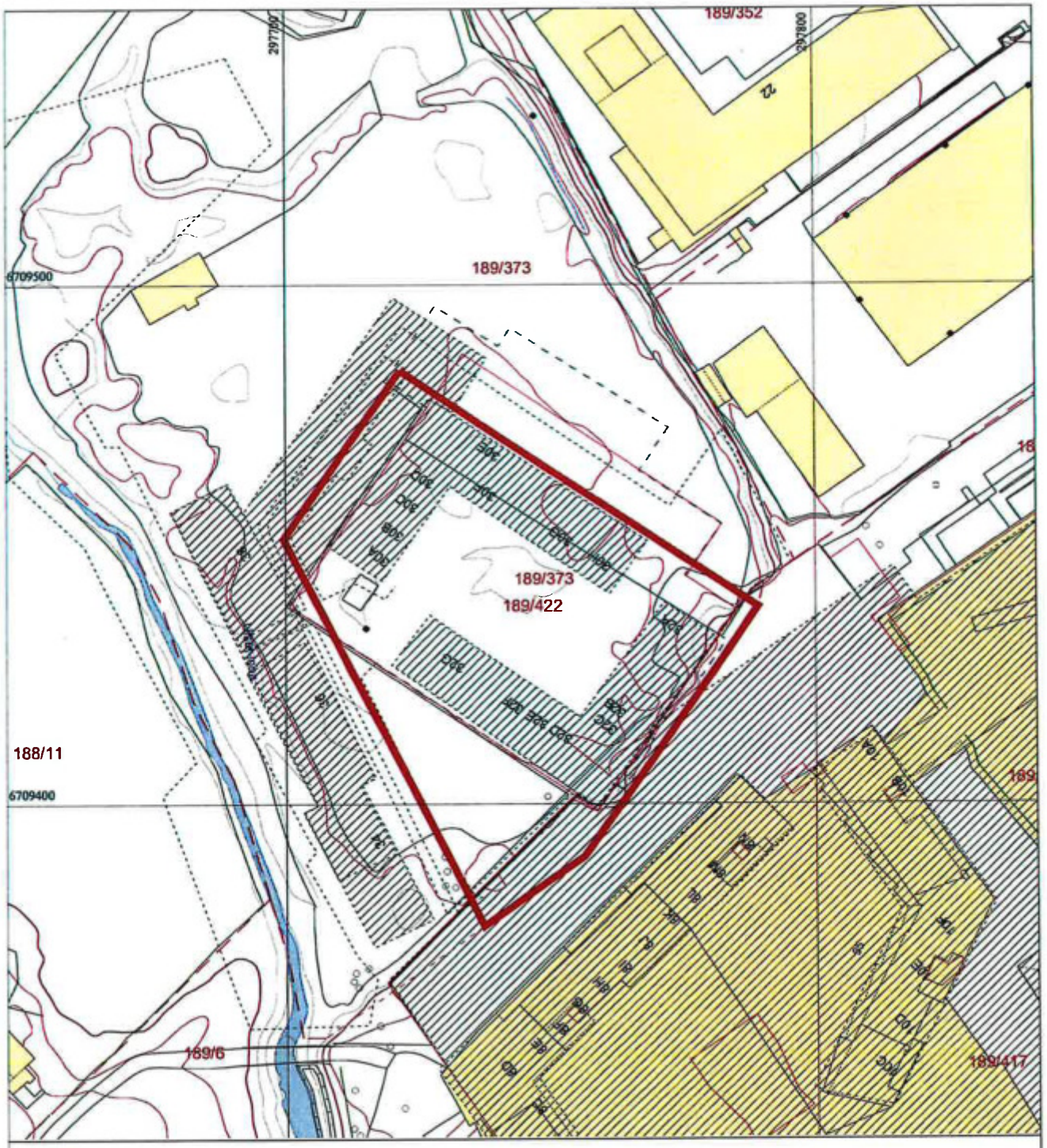
BERGEN KOMMUNE

BASISKART

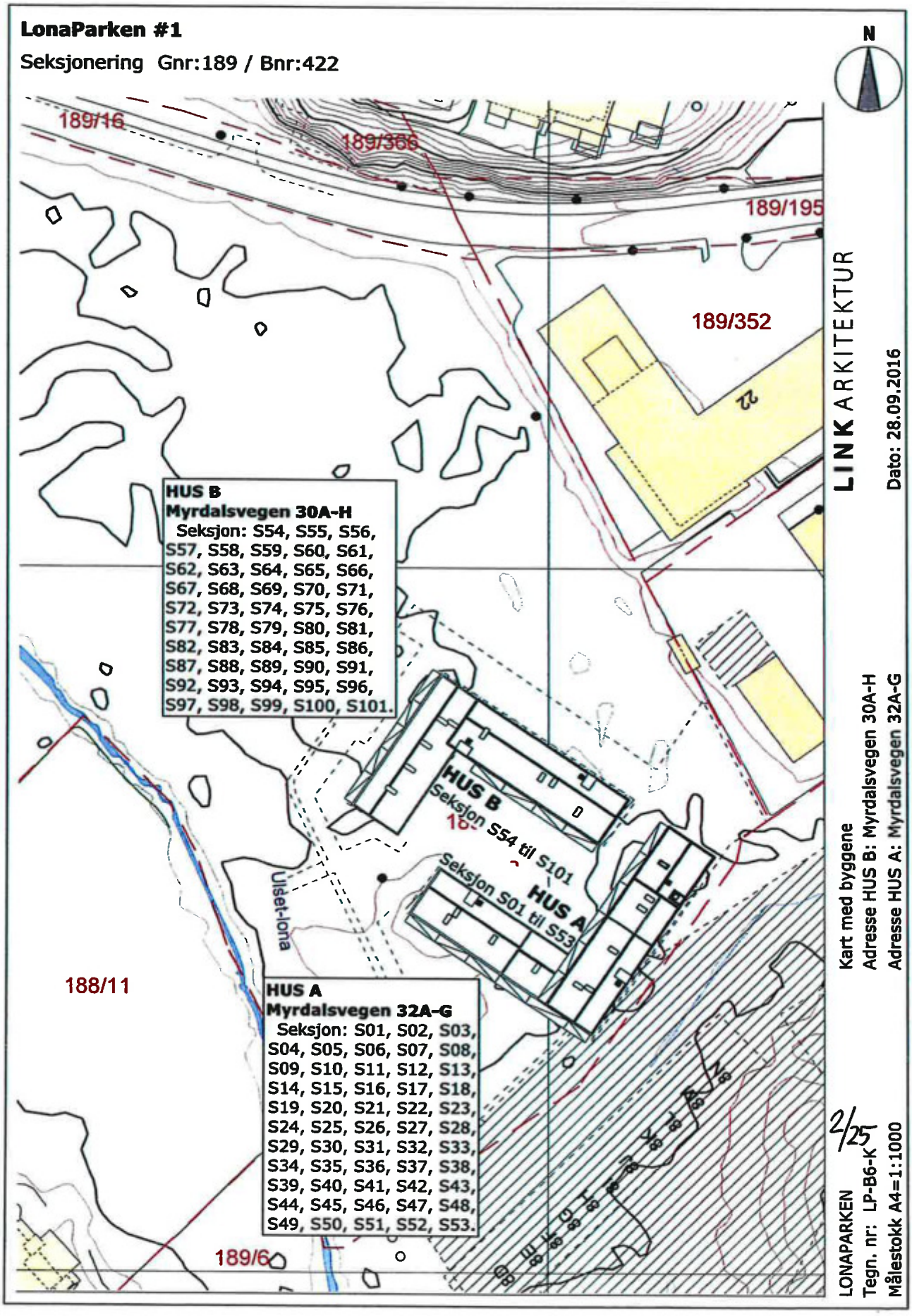
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:1000
Dato: 21.10.2016

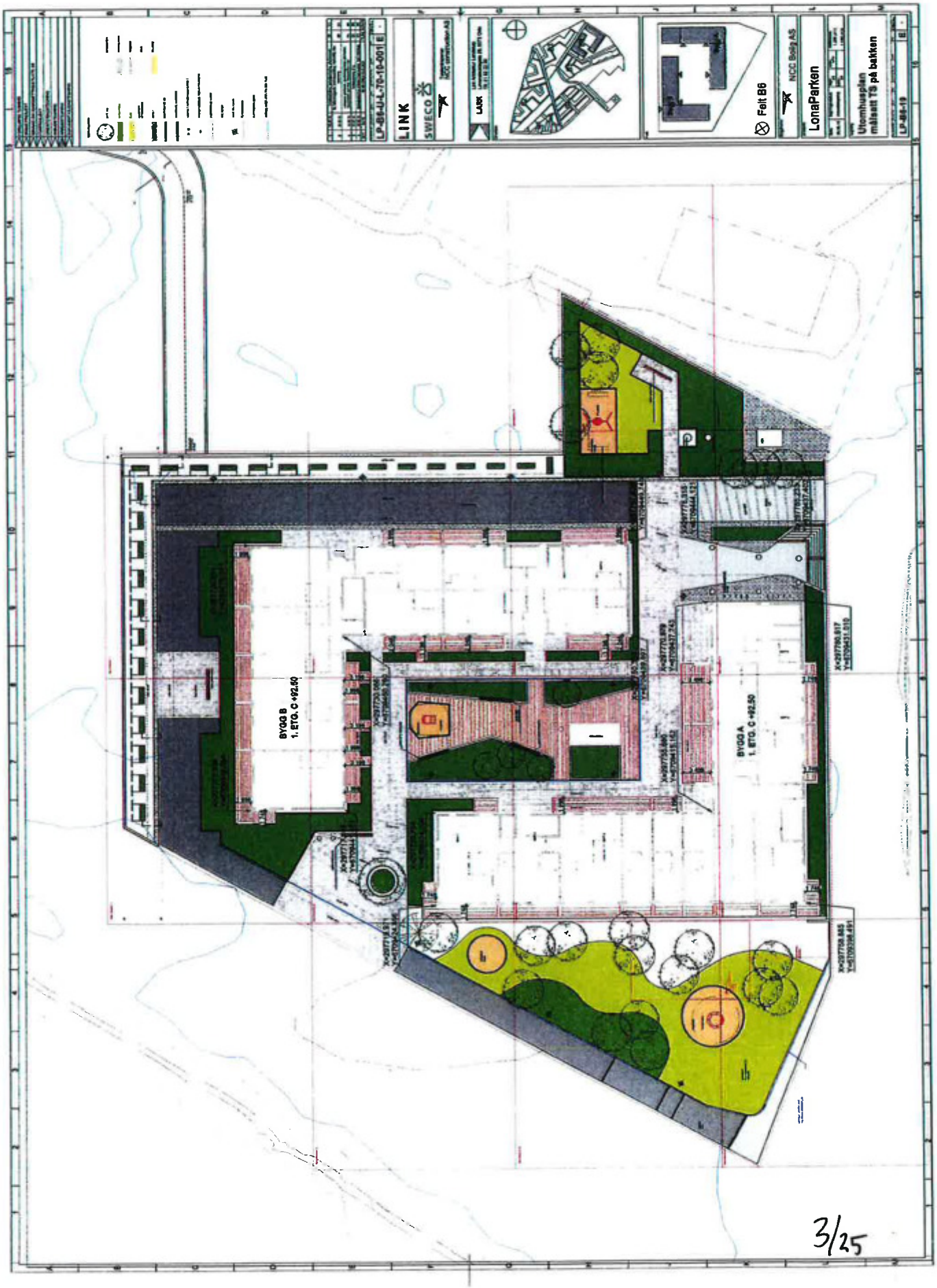
Gnr/Bnr 189/422
Adresse: Myrdalsvegen 30A m/flere

N



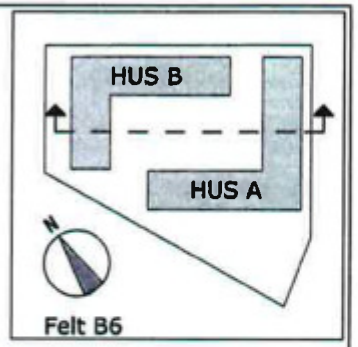
Bygning, tak Terasse o.l.
Bygning, vegglIv
Byggemeldt bygg
Fredet bygg
Byggemeldt anlegg
Høydekote
Høydekote - usikker
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Kulturminnegrense
Gjerde, stein
Gjerde, annet
Kraftledning
Hekk
Stil
Traktorveg
Innmålt tre
Flaggstang, stolpe
Kum, sluk, hydrant
123/4567 Gardsnr/bruksnr
. 19.4 Høydepunkt med høyde
Grunnlagspunkt/fastmerke


LonaParken #1
Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422
N
189/16
189/366
189/195
189/352
HUS B
Myrdalsvegen 30A-H
Seksjon: S54, S55, S56, S57, S58, S59, S60, S61, S62, S63, S64, S65, S66, S67, S68, S69, S70, S71, S72, S73, S74, S75, S76, S77, S78, S79, S80, S81, S82, S83, S84, S85, S86, S87, S88, S89, S90, S91, S92, S93, S94, S95, S96, S97, S98, S99, S100, S101.
HUS B
Seksjon S54 til S101
HUS A
Seksjon S01 til S53
Ulset-lona
188/11
HUS A
Myrdalsvegen 32A-G
Seksjon: S01, S02, S03, S04, S05, S06, S07, S08, S09, S10, S11, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S18, S19, S20, S21, S22, S23, S24, S25, S26, S27, S28, S29, S30, S31, S32, S33, S34, S35, S36, S37, S38, S39, S40, S41, S42, S43, S44, S45, S46, S47, S48, S49, S50, S51, S52, S53.
189/6
LINK ARKITEKTUR
Dato: 28.09.2016
Kart med byggene
Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H
Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G
LONAPARKEN
Tegn. nr: LP-B6-K
2/25
Målestokk A4=1:1000


LINK
SWECO
LP-88-U-L-70-10-001
LP-88-19
Felt B6
NCC Bolig AS
LonaParken
Utomhusplan
målsatt T9 på bakken
BYGG B
1. ETG. C +92.50
BYGG A
1. ETG. C +92.50
3/25

LonaParken #1

Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422





57/h

BODER OG PARKERINGSPLASSER FOR SEKSJONENE BEFINNER SEG PÅ EIENDOM 189/419. TINGLYSTE ERKLÆRINGER SIKRER NØDVENDIG BRUK OG TILGANG.

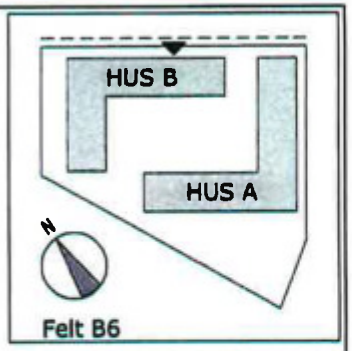
LONAPARKEN	SNITT	**LINK** ARKITEKTUR
Tegn. nr: LP-B6-18	Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H	
Målestokk A4=1:300	Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G	Dato: 28.09.2016

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1013800/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:26

LonaParken #1

Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422



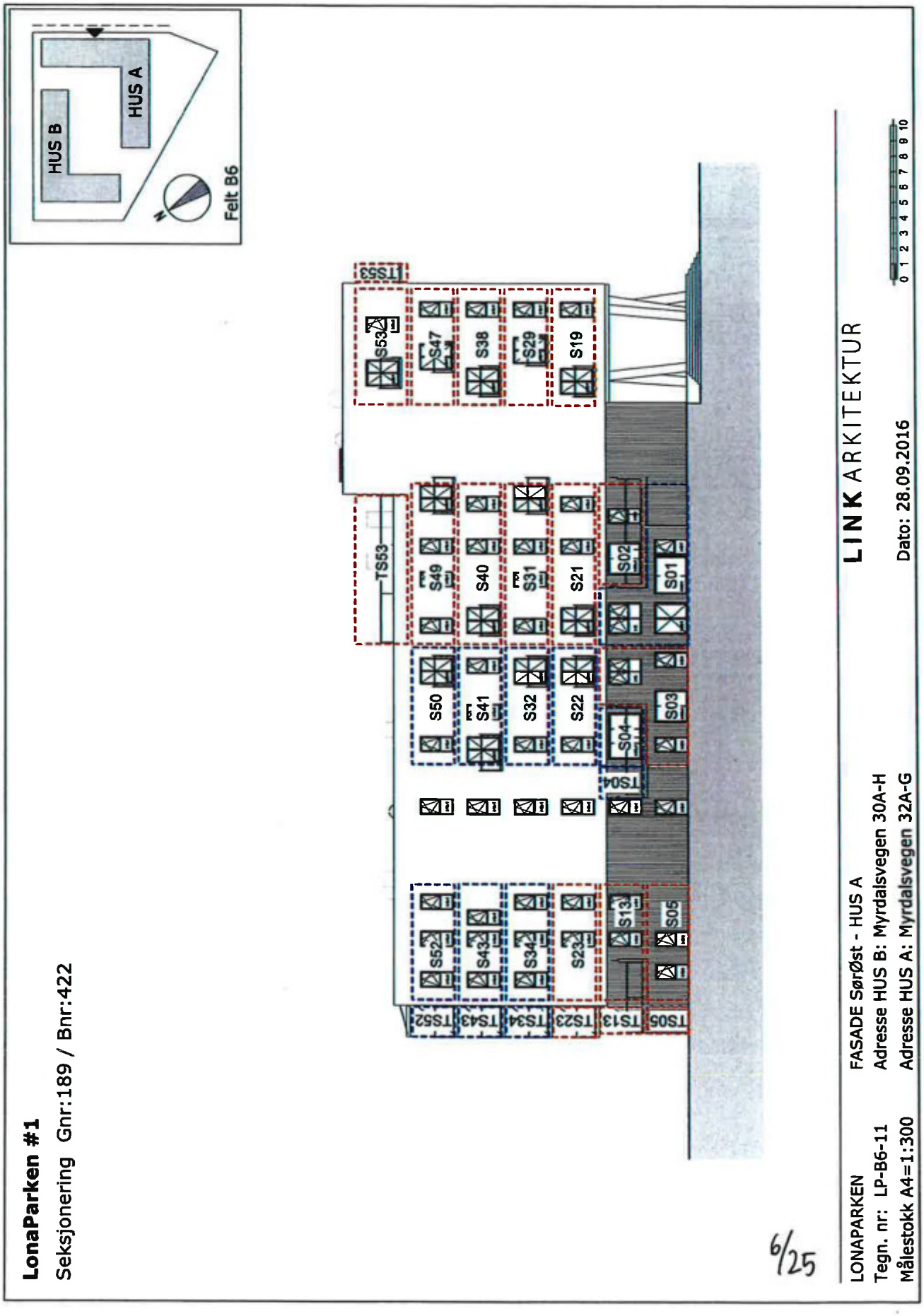


5/25

LONAPARKEN	FASADE NordØst - HUS A og B	**LINK** ARKITEKTUR
Tegn. nr: LP-B6-10	Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H	
Målestokk A4=1:300	Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G	Dato: 28.09.2016

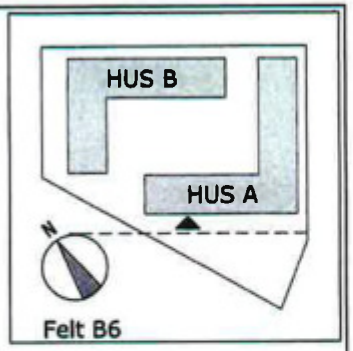
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

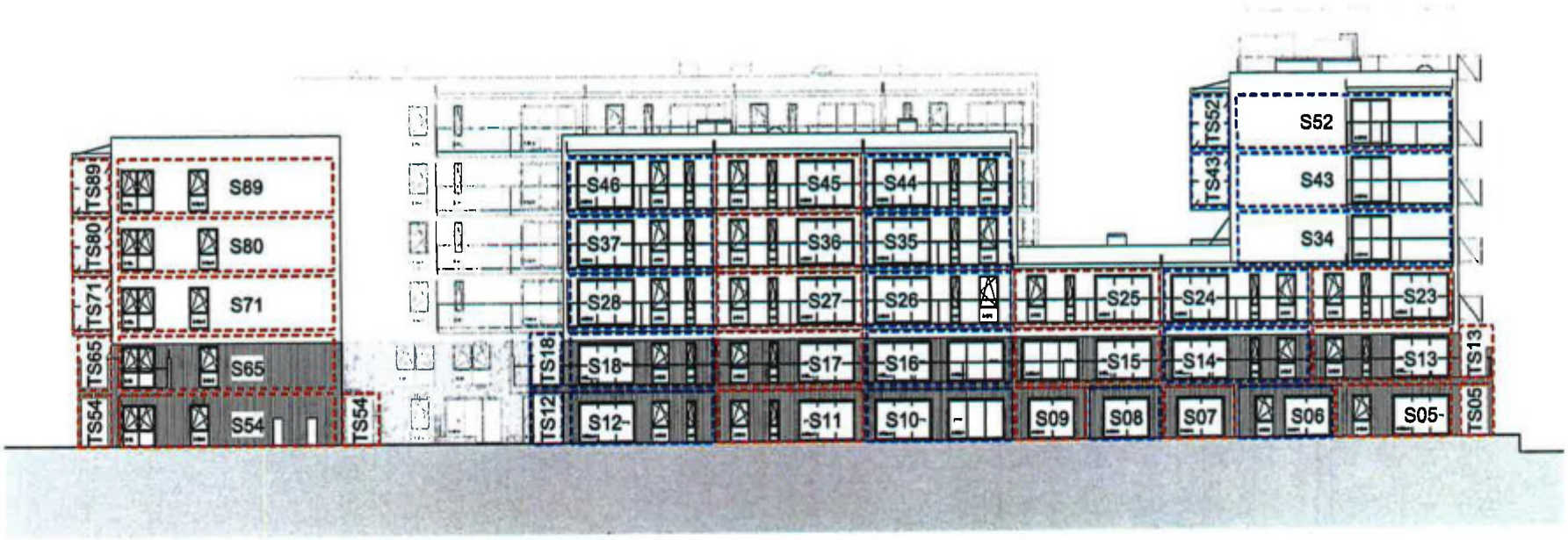
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1013800/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:26


HUS A
HUS B
Felt B6
TS53
S53
S47
S38
S29
S19
S49
S40
S31
S21
S02
S01
S50
S41
S32
S22
S04
S03
TS04
S52
S43
S34
S23
S13
S05
TS52
TS43
TS34
TS23
TS13
TS05
LINK ARKITEKTUR
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
LonaParken #1
Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422
LONAPARKEN
FASADE Sørøst - HUS A
Tegn. nr: LP-B6-11
Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H
Målestokk A4=1:300
Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G
Dato: 28.09.2016
6/25

LonaParken #1

Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422





7/25

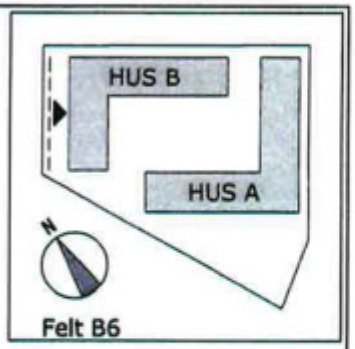
LONAPARKEN	FASADE SørVest - HUS A og B	**LINK** ARKITEKTUR
Tegn. nr: LP-B6-12	Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H	
Målestokk A4=1:300	Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G	Dato: 28.09.2016

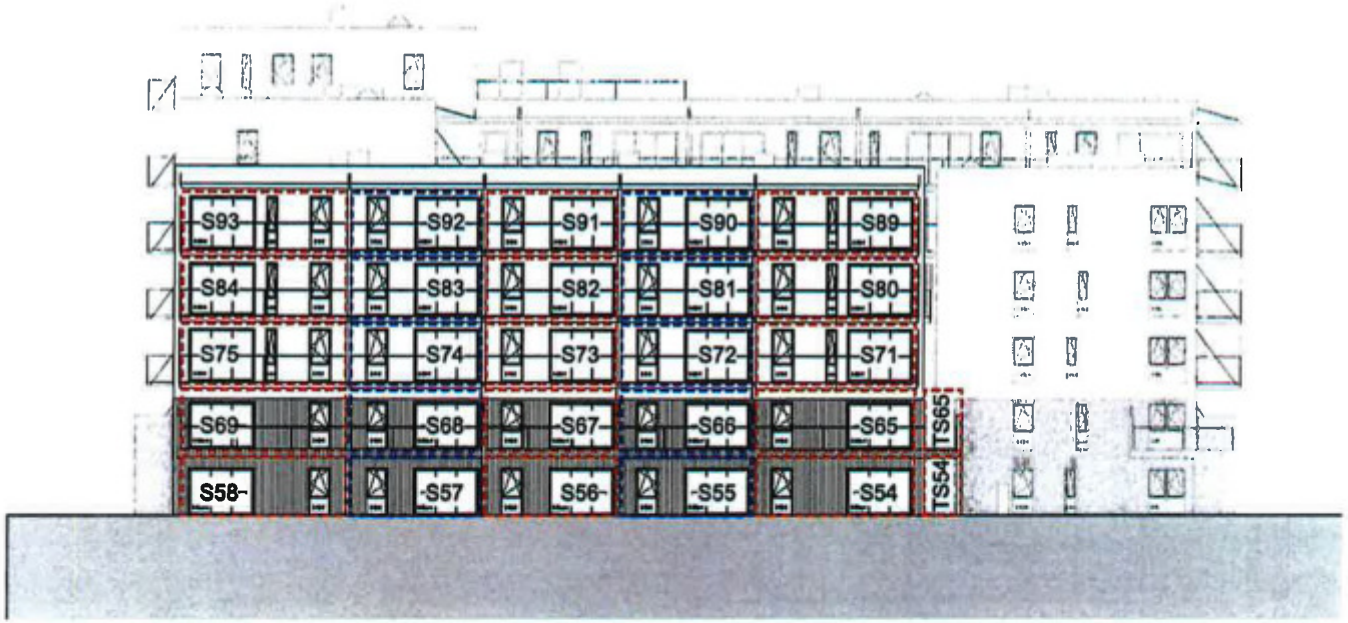
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1013800/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:26

LonaParken #1

Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422



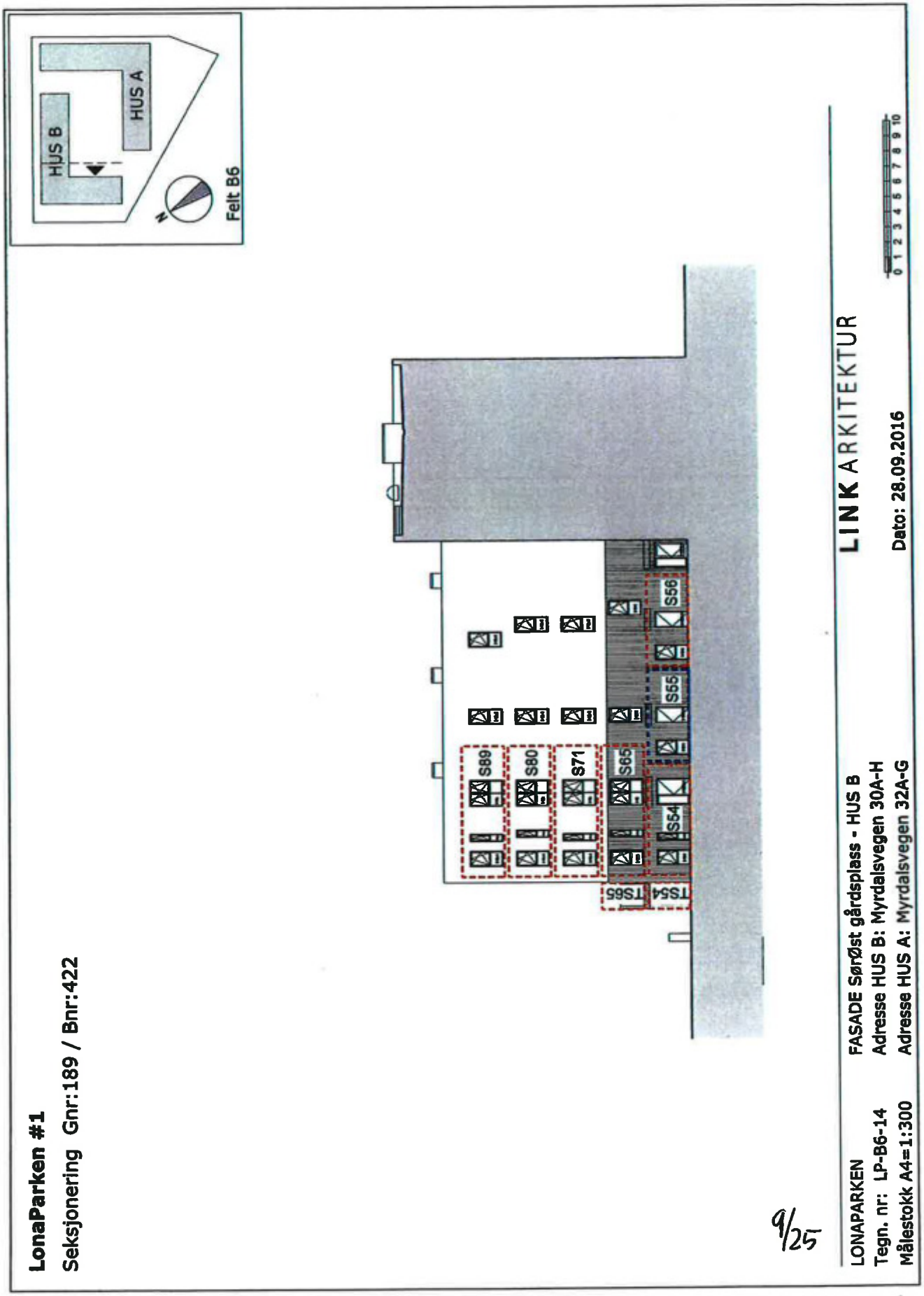


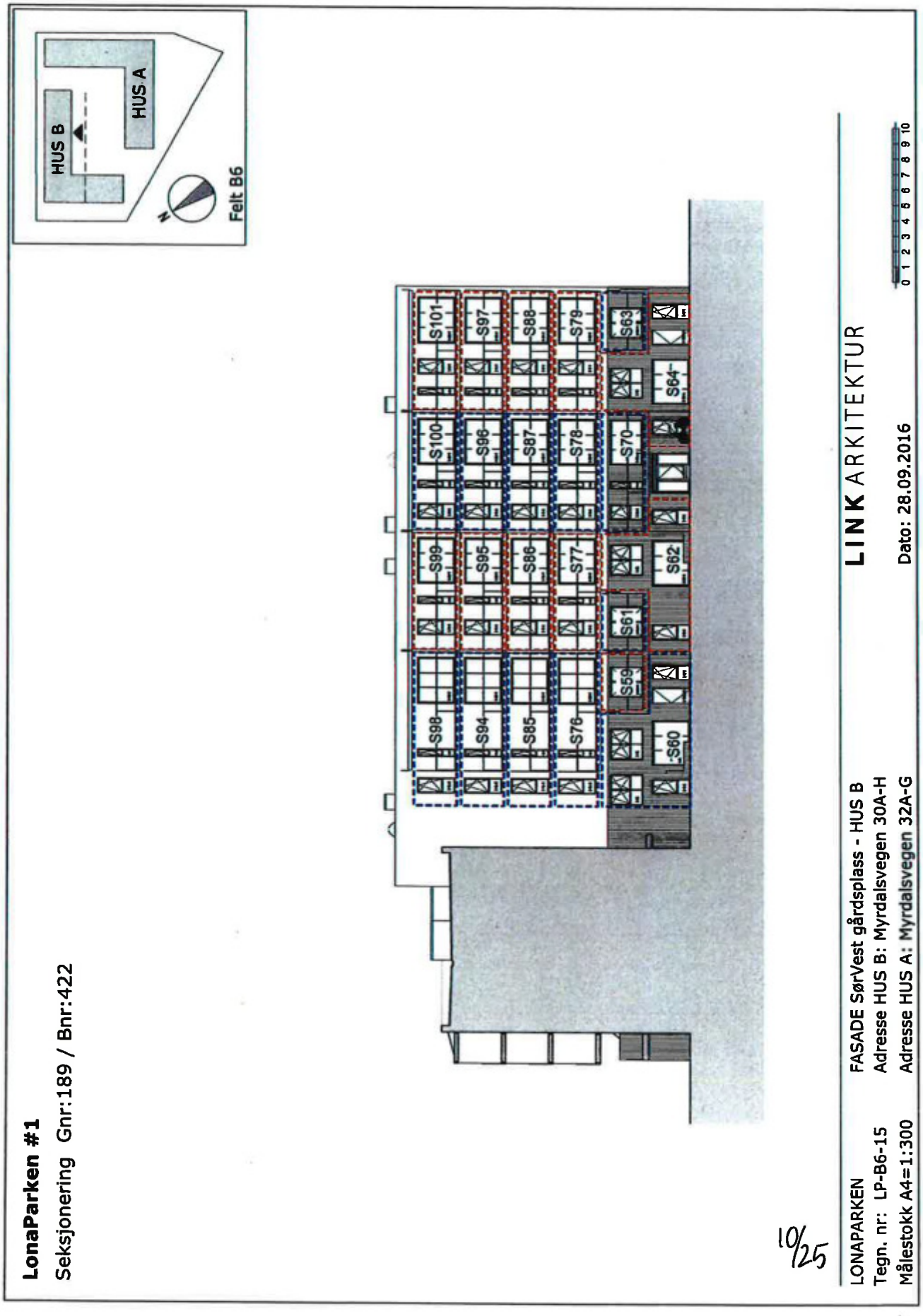
8/25

LONAPARKEN	FASADE NordVest - HUS B	**LINK** ARKITEKTUR
Tegn. nr: LP-B6-13	Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H	
Målestokk A4=1:300	Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G	Dato: 28.09.2016

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

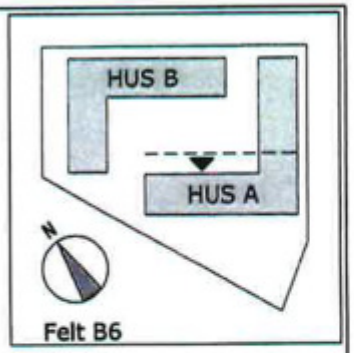
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1013800/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:26

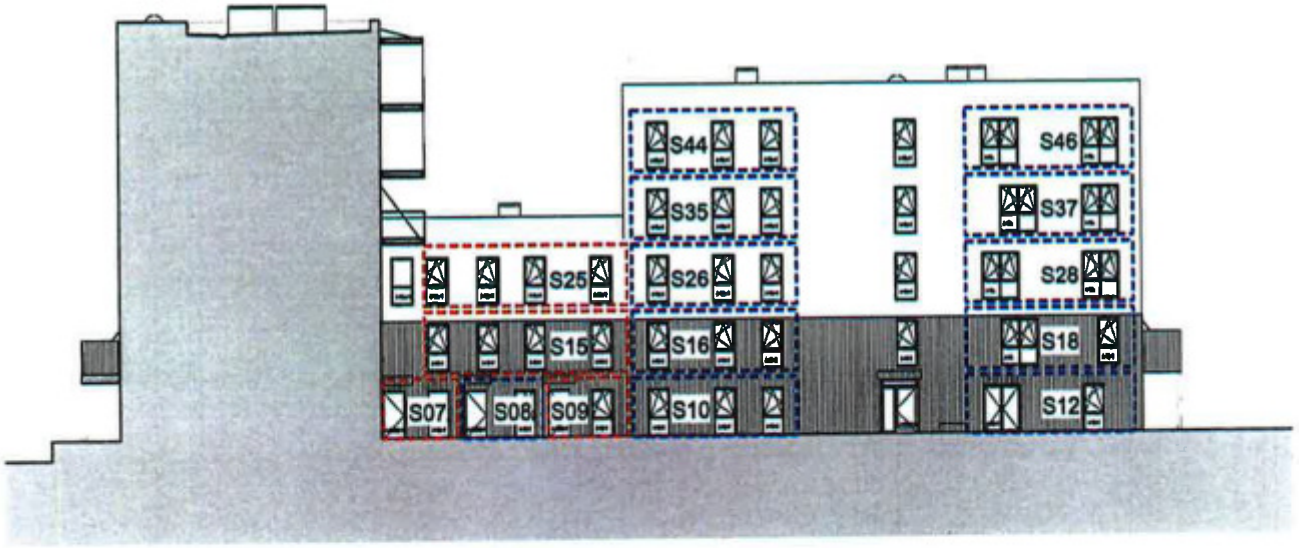

HUS A
HUS B
Felt B6
N
S89
S80
S71
S65
S54
S56
S55
TS65
TS54
LONAPARKEN
Tegn. nr: LP-B6-14
Målestokk A4=1:300
FASADE Sørøst gårdsplass - HUS B
Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H
Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G
LINK ARKITEKTUR
Dato: 28.09.2016
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
LonaParken #1
Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422
9/25


HUS B
HUS A
Felt B6
S101
S97
S88
S79
S63
S100
S96
S87
S78
S70
S64
S99
S95
S86
S77
S62
S98
S94
S85
S76
S61
S59
S60
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
LonaParken #1
Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422
LINK ARKITEKTUR
Dato: 28.09.2016
LONAPARKEN
Tegn. nr: LP-B6-15
Målestokk A4=1:300
FASADE SørVest gårdsplass - HUS B
Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H
Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G
10/25

LonaParken #1

Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422



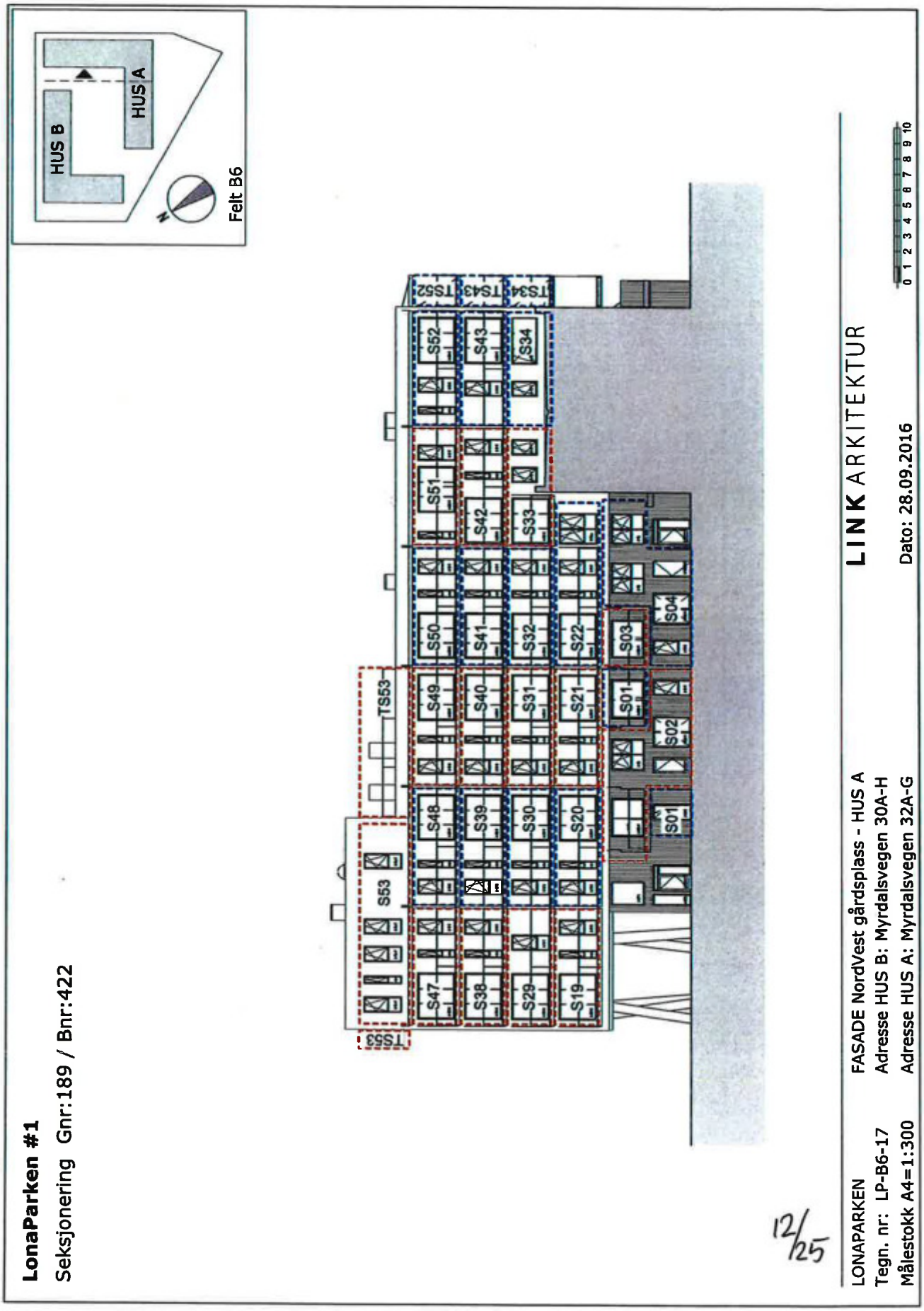


52/11

LONAPARKEN	FASADE NordØst gårdsplass - HUS A	**LINK** ARKITEKTUR
Tegn. nr: LP-B6-16	Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H	
Målestokk A4=1:300	Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G	Dato: 28.09.2016

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

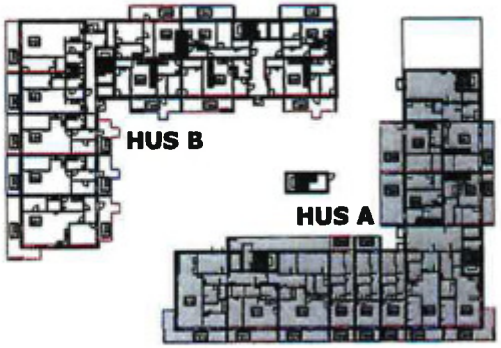
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1013800/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:26


HUS A
HUS B
Felt B6
N
TS34
TS43
TS52
S52
S43
S34
S51
S42
S33
S50
S41
S32
S22
S04
S03
S49
S40
S31
S21
S01
S02
TS53
S48
S39
S30
S20
S01
S53
S47
S38
S29
S19
TS53
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
LINK ARKITEKTUR
LonaParken #1
Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422
LONAPARKEN
Tegn. nr: LP-B6-17
Målestokk A4=1:300
FASADE NordVest gårdsplass - HUS A
Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H
Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G
Dato: 28.09.2016
12/25

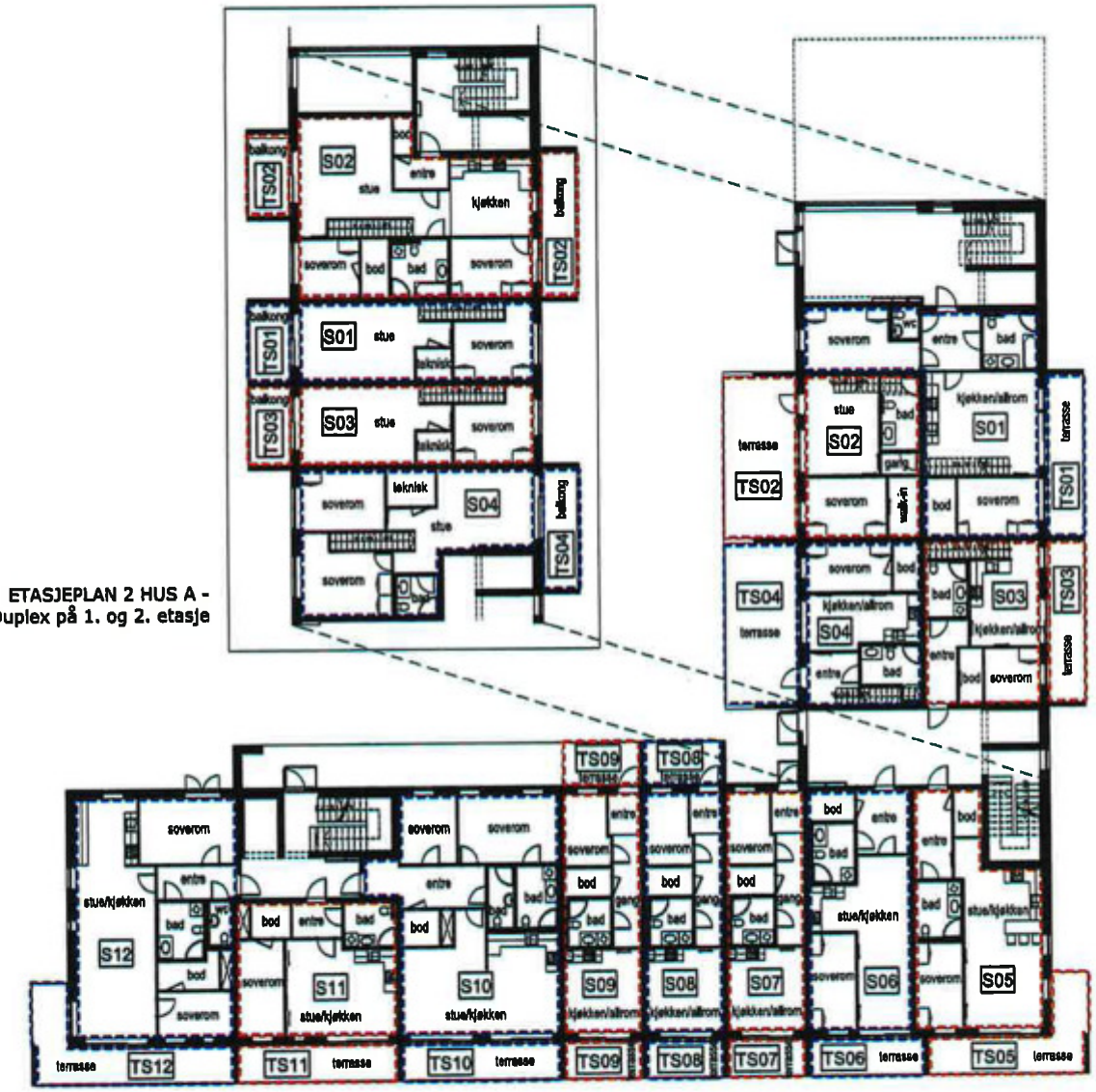
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1013800/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:26

LonaParken #1

Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422



Oversikt plan 1.etasje mål 1:1000



ETASJEPLAN 2 HUS A -
Duplex på 1. og 2. etasje

13/25

LONAPARKEN
Tegn. nr: LP-B6-01A
Målestokk A4=1:300

ETASJEPLAN 1 - HUS A
Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H
Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G

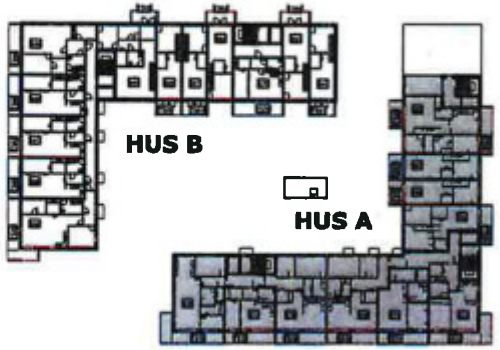
LINK ARKITEKTUR

Dato: 28.09.2016

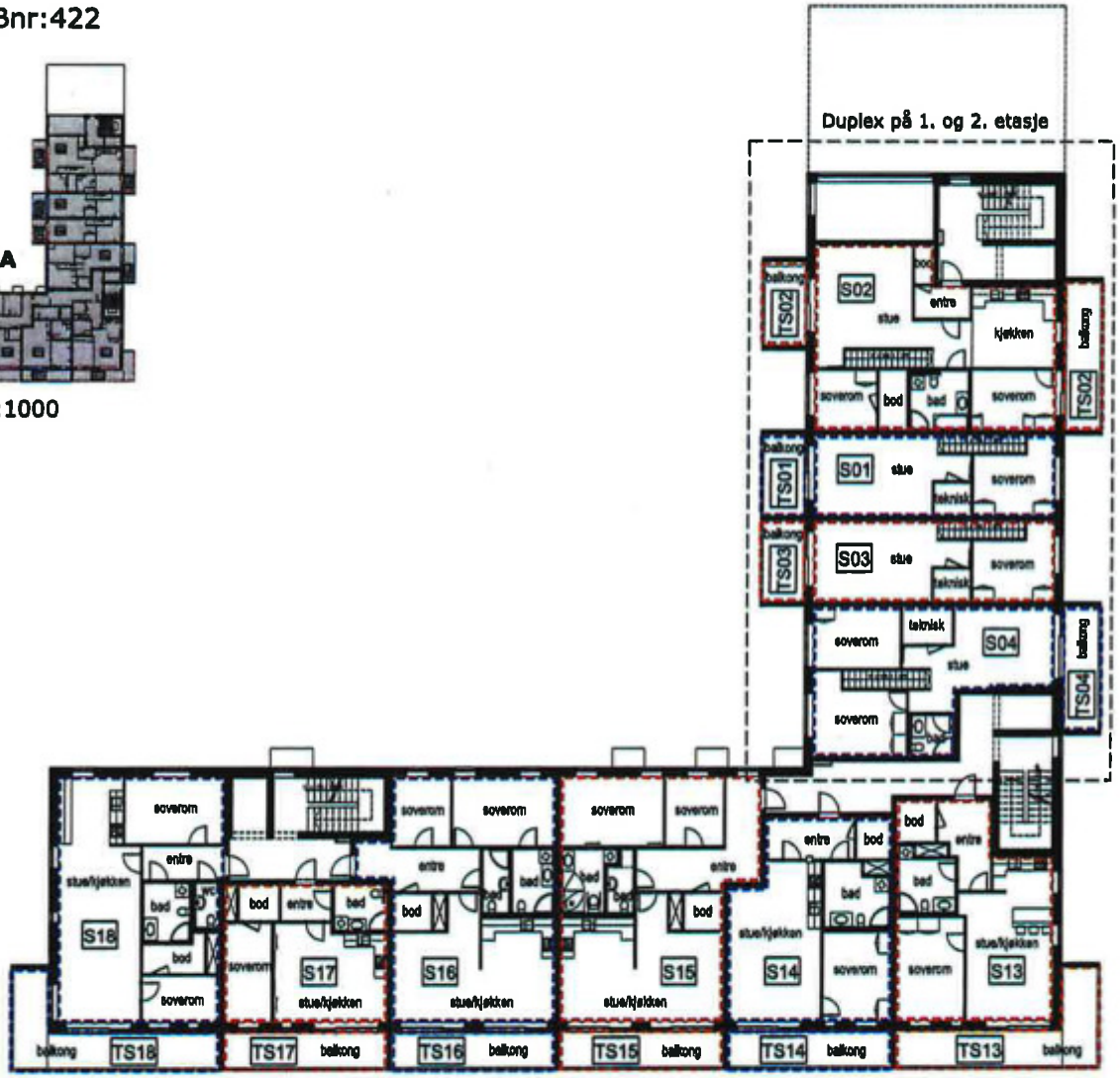
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

LonaParken #1

Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422



Oversikt plan 2.etasje mål 1:1000



14/25

LONAPARKEN
Tegn. nr: LP-B6-02A
Målestokk A4=1:300

ETASJEPLAN 2 - HUS A
Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H
Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G

LINK ARKITEKTUR

Dato: 28.09.2016

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1013800/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1013800/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:26

LonaParken #1

Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422



Oversikt plan 3.etasje mål 1:1000



15/25

LONAPARKEN
Tegn. nr: LP-B6-03A
Målestokk A4=1:300

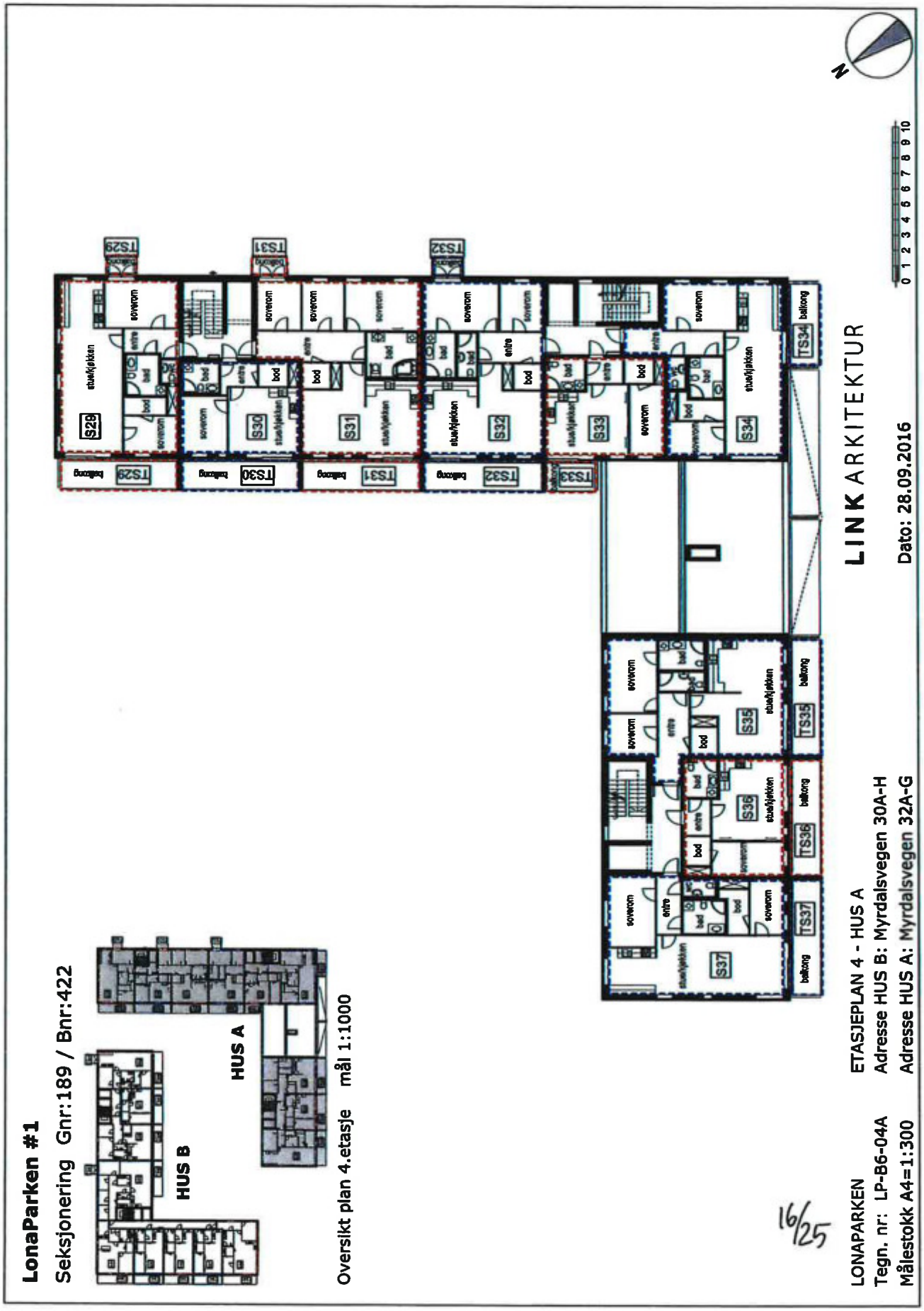
ETASJEPLAN 3 - HUS A
Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H
Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G

LINK ARKITEKTUR

Dato: 28.09.2016

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

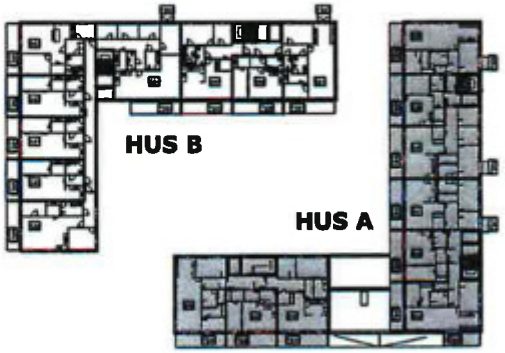
N


LonaParken #1
Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422
HUS A
HUS B
Oversikt plan 4.etasje mål 1:1000
LINK ARKITEKTUR
ETASJEPLAN 4 - HUS A
Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H
Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G
Dato: 28.09.2016
LONAPARKEN
Tegn. nr: LP-B6-04A
Målestokk A4=1:300
16/25

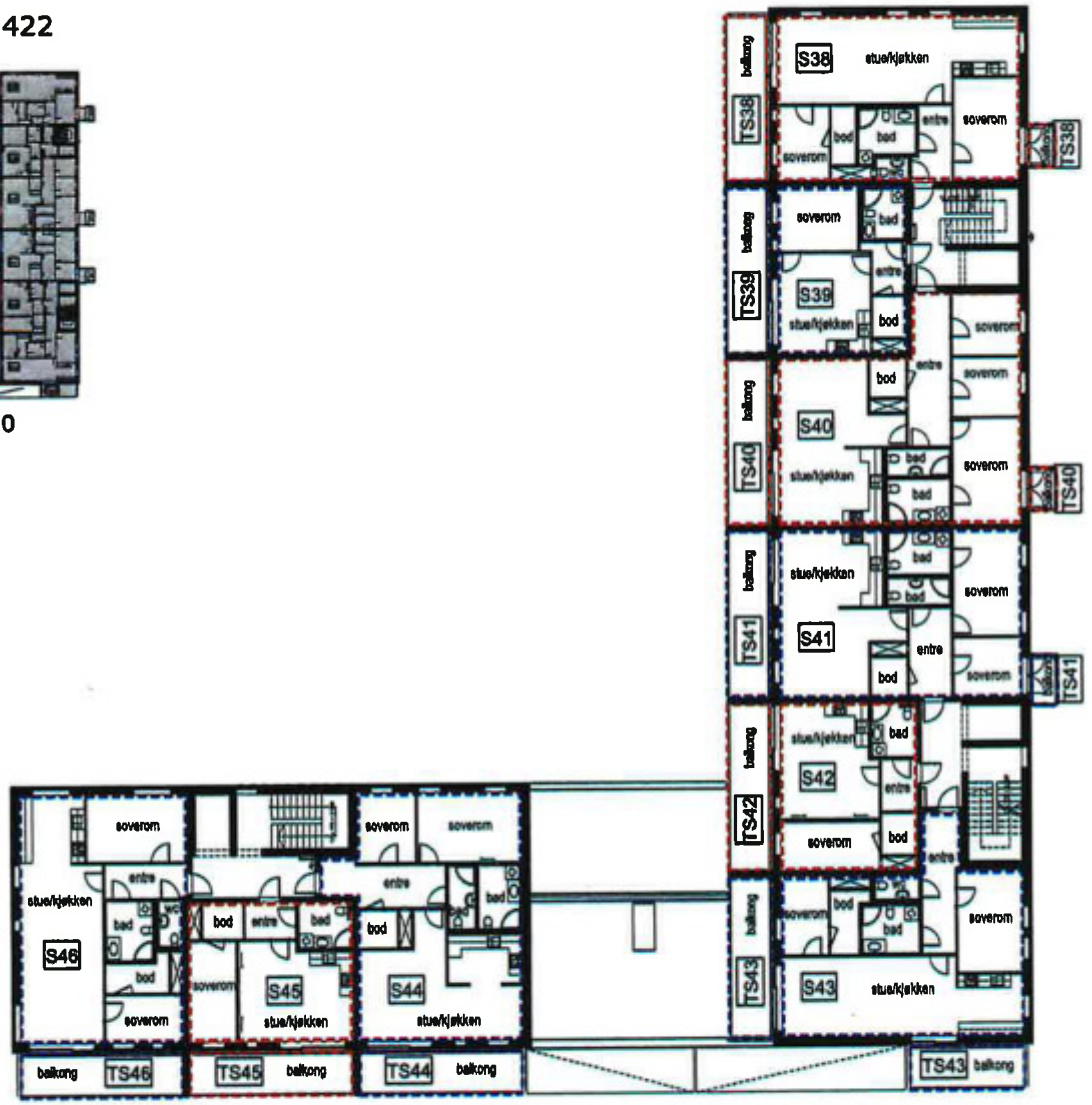
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1013800/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:26

LonaParken #1

Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422



Oversikt plan 5.etasje mål 1:1000



17/25

LONAPARKEN
Tegn. nr: LP-B6-05A
Målestokk A4=1:300

ETASJEPLAN 5 - HUS A
Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H
Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G

LINK ARKITEKTUR

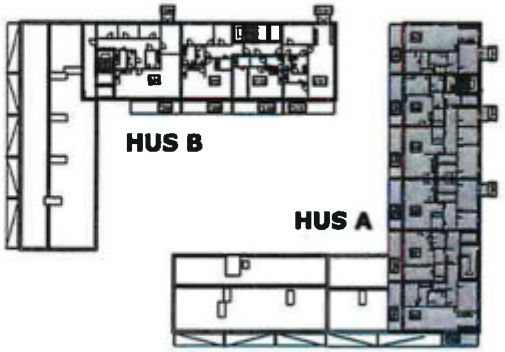
Dato: 28.09.2016

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1013800/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:26

LonaParken #1

Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422



Oversikt plan 6.etasje mål 1:1000



18/25

LONAPARKEN
Tegn. nr: LP-B6-06A
Målestokk A4=1:300

ETASJEPLAN 6 - HUS A
Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H
Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G

LINK ARKITEKTUR

Dato: 28.09.2016

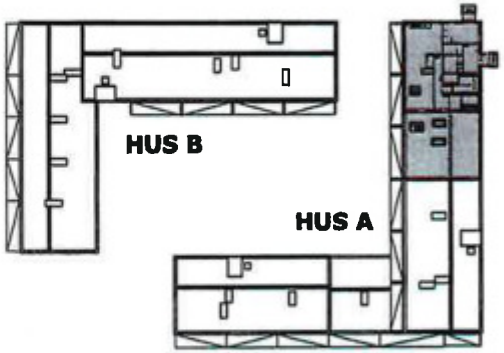
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

N

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1013800/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:26

LonaParken #1

Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422



Oversikt plan 7.etasje mål 1:1000



19/25

LONAPARKEN
Tegn. nr: LP-B6-07A
Målestokk A4=1:300

ETASJEPLAN 7 - HUS A
Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H
Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G

LINK ARKITEKTUR

Dato: 28.09.2016

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

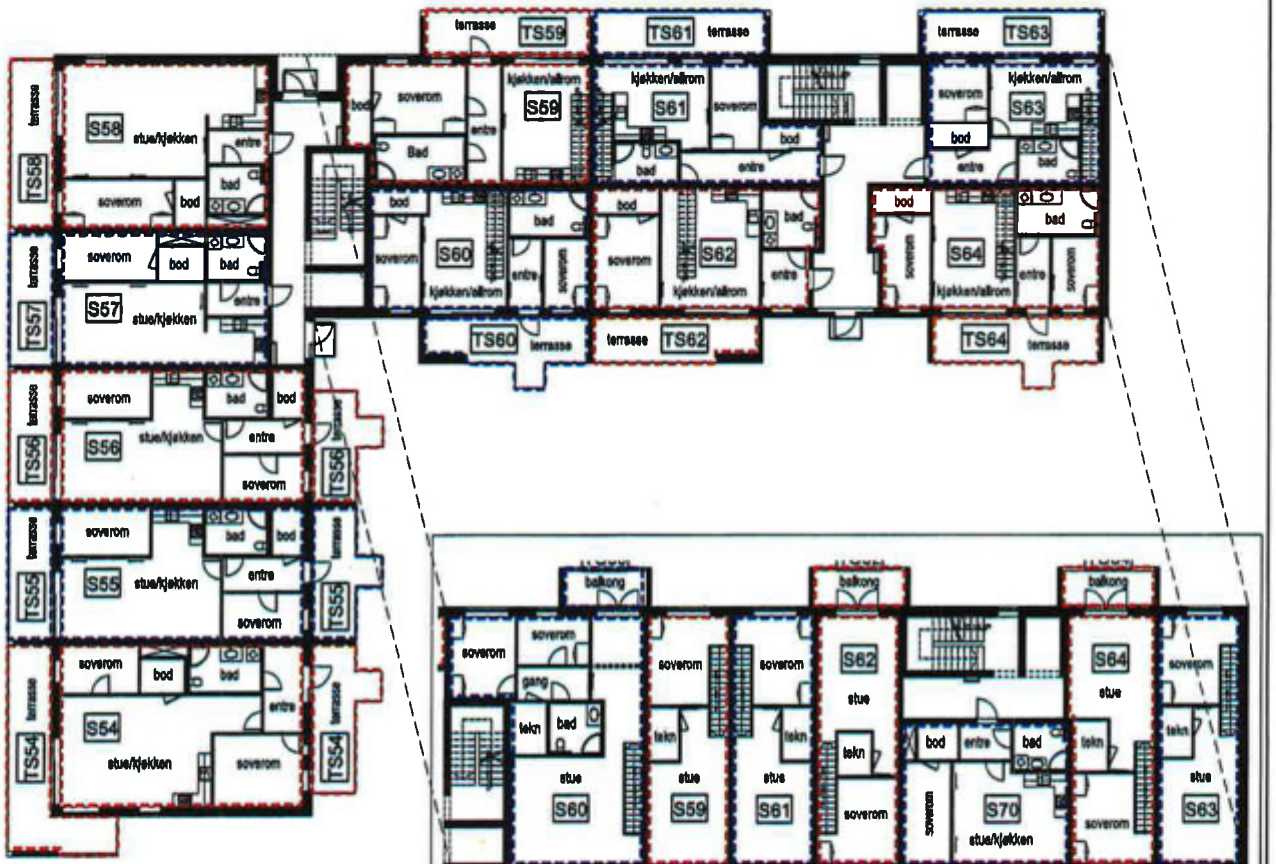
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1013800/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:26

LonaParken #1

Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422



Oversikt plan 1.etasje mål 1:1000



ETASJEPLAN 2 HUS B - Duplex på 1. og 2. etasje

20/25

LONAPARKEN
Tegn. nr: LP-B6-01B
Målestokk A4=1:300

ETASJEPLAN 1 - HUS B
Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H
Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G

LINK ARKITEKTUR

Dato: 28.09.2016

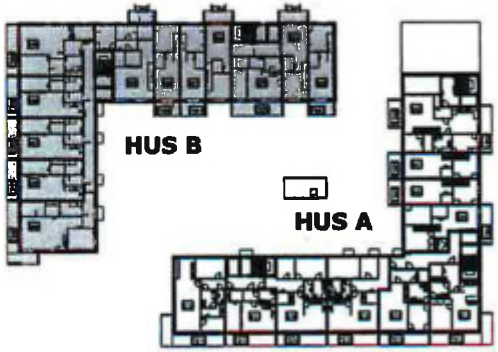
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

N

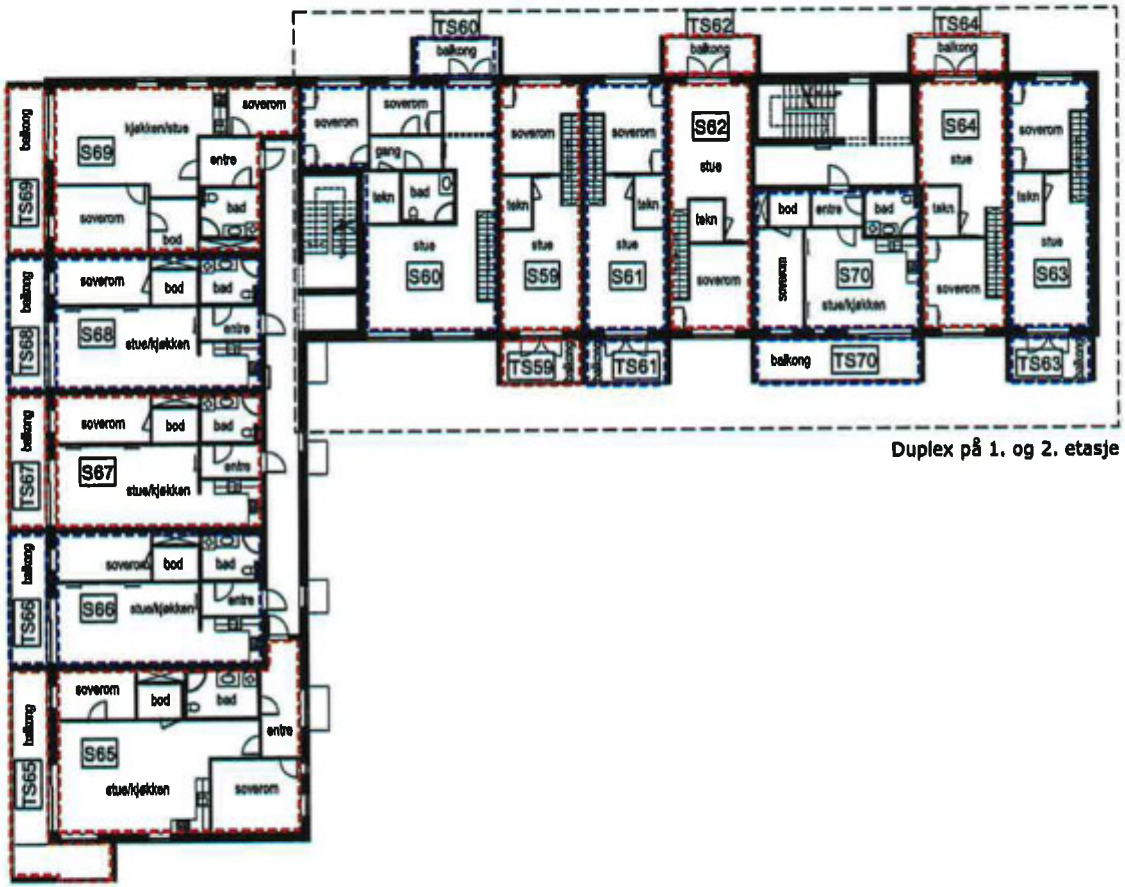
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1013800/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:26

LonaParken #1

Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422



Oversikt plan 2.etasje mål 1:1000



Duplex på 1. og 2. etasje

21/25

LONAPARKEN	ETASJEPLAN 2 - HUS B
Tegn. nr: LP-B6-02B	Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H
Målestokk A4=1:300	Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G

LINK ARKITEKTUR

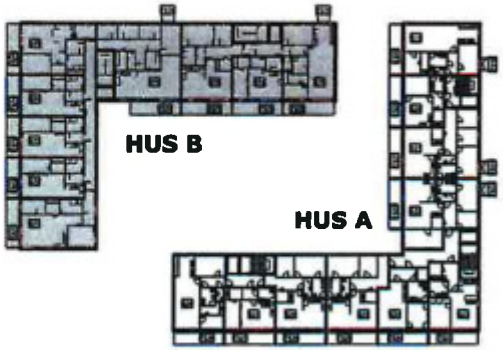
Dato: 28.09.2016

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1013800/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:26

LonaParken #1

Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422



Oversikt plan 3.etasje mål 1:1000



22/25

LONAPARKEN
Tegn. nr: LP-B6-03B
Målestokk A4=1:300

ETASJEPLAN 3 - HUS B
Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H
Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G

LINK ARKITEKTUR

Dato: 28.09.2016

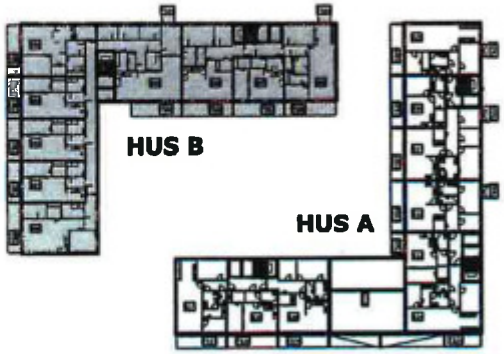
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

N

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1013800/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:26

LonaParken #1

Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422



Oversikt plan 4.etasje mål 1:1000



23/25

LONAPARKEN
Tegn. nr: LP-B6-04B
Målestokk A4=1:300

ETASJEPLAN 4 - HUS B
Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H
Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G

LINK ARKITEKTUR

Dato: 28.09.2016

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

N

LonaParken #1

Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422



Oversikt plan 5.etasje mål 1:1000



24/25

LONAPARKEN
Tegn. nr: LP-B6-05B
Målestokk A4=1:300

ETASJEPLAN 5 - HUS B
Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H
Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G

LINK ARKITEKTUR

Dato: 28.09.2016

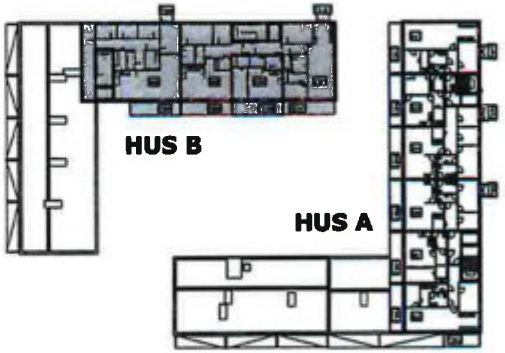
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

N

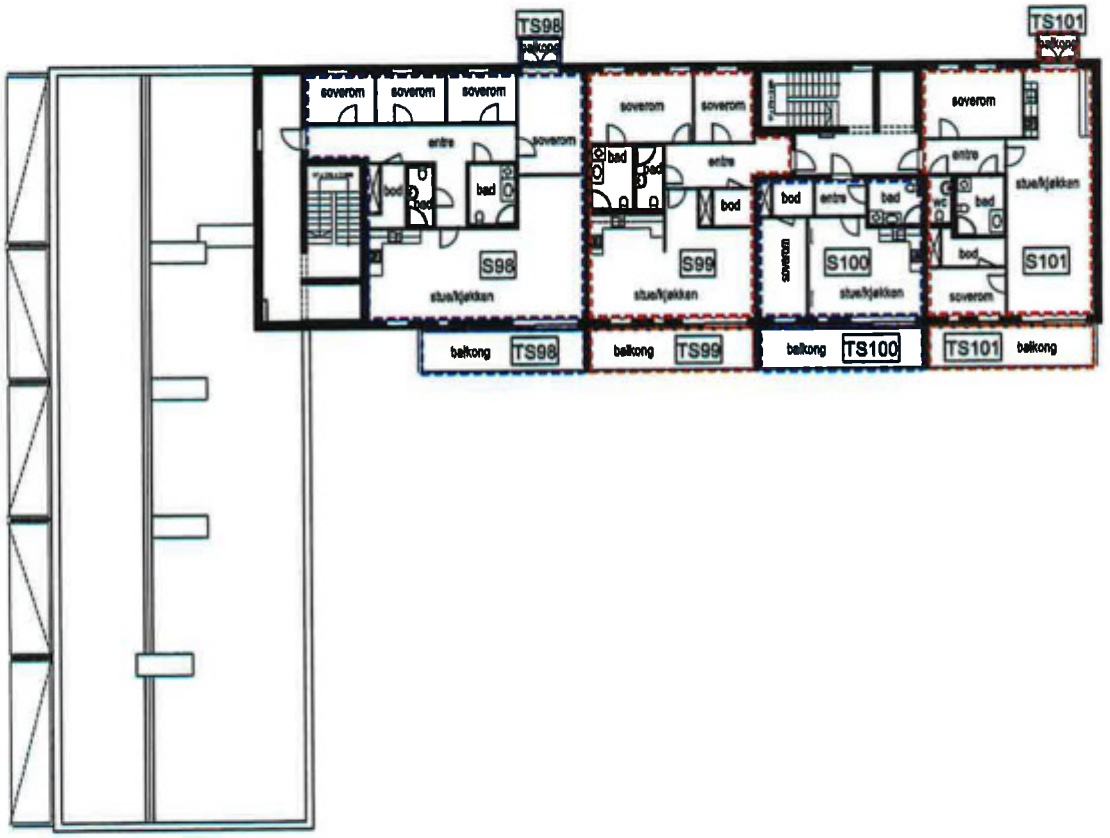
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1013800/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:26

LonaParken #1

Seksjonering Gnr:189 / Bnr:422



Oversikt plan 6.etasje mål 1:1000



25/25

LONAPARKEN
Tegn. nr: LP-B6-06B
Målestokk A4=1:300

ETASJEPLAN 6 - HUS B
Adresse HUS B: Myrdalsvegen 30A-H
Adresse HUS A: Myrdalsvegen 32A-G

LINK ARKITEKTUR

Dato: 28.09.2016

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

N

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1013800/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:26

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Myrdalsvegen 32G
Gnr. 189 Bnr. 422 Snr. 12 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
166-25-0181

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Jeanett Kallekleiv

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 92 09 18 12

E-post: kallekleiv@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater

Notater